聯合地產(香港)有限公司

(股份代號: 56)

二零零五年年報

目錄

	頁數
公司資料	2
業務回顧	3
董事及高級行政要員一覽	12
企業管治報告	14
董事會報告書	24
核數師報告書	33
財務報表	
綜合收益賬	34
綜合資產負債表	35
資產負債表	37
綜合權益變動表	38
綜合現金流量表	40
財務報表附註	43
財務摘要	129
主要物業資料	130

董事會

李成偉	*行政總裁*
李志剛	*執行董事*
賴顯榮	*非執行董事*
李兆忠	*非執行董事*
麥尊德	*獨立非執行董事*
Steven Samuel Zoellner	*獨立非執行董事*
Alan Stephen Jones	*獨立非執行董事*

執行委員會

李成偉	*主席*
李志剛	

薪酬委員會

Alan Stephen Jones	*主席*
賴顯榮	
麥尊德	
Steven Samuel Zoellner	

審核委員會

Alan Stephen Jones	*主席*
賴顯榮	
麥尊德	
Steven Samuel Zoellner	

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中信嘉華銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
永亨銀行

註冊辦事處

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

公司秘書

劉美儀

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

律師

諸立明律師事務所
簡家聰律師行
何敦、麥至理、鮑富律師行
萬盛國際律師事務所
胡百全律師事務所

股份代號

56

網站

http://www.alliedproperties.com.hk

簡介

本公司及其附屬公司及聯營公司之核心業務為地產投資、地產發展、酒店業務及金融服務。本公司為聯合集團有限公司(「聯合集團」)之附屬公司。本公司在香港於地產投資及發展以及酒店業務之權益，主要透過其全資附屬公司或擁有50%權益之Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)持有；而有關於中華人民共和國(「中國」)之地產投資及發展以及酒店相關業務之權益，乃透過新鴻基有限公司(「新鴻基」)持有之聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)而持有。本公司之金融服務業務則主要透過目前擁有74.99%權益之新鴻基而持有。

財務業績

本年度股東應佔溢利約為935.3百萬港元(二零零四年：563.0百萬港元，經重列)。增加主要表現在本集團之投資物業組合公平價值上升，此等上升部分由二零零五年開始起終止之解除負商譽及負商譽攤銷而減少。每股盈利為1.74港元(二零零四年：1.14港元，經重列)。會計政策變更之影響載於財務報表附註第3項。

股息及截止過戶日期

本公司董事會(「董事會」)已建議派發末期股息每股1 0 港仙(二零零四年：5 港仙)予於二零零六年五月二十六日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東。

本公司將於二零零六年五月二十二日(星期一)至二零零六年五月二十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間股份不能過戶。為符合獲享末期股息資格，所有轉讓文件連同相關股票須於二零零六年五月十九日(星期五)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理股份過戶登記手續。待股東於本公司即將於二零零六年五月二十六日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，股息單預期將於二零零六年六月二十七日(星期二)寄發。

建議發行紅利認股權證

董事會欣然宣佈本公司已建議發行紅利認股權證(「發行紅利認股權證」)予本公司之股東，基準為每持有五股股份獲配發一份紅利認股權證，初步認購價為每股10.00港元，認購年期為三年。發行紅利認股權證之詳情載列於本公司於二零零六年四月十二日刊發之公告中，而一份載列發行紅利認股權證進一步詳情之股東通函將儘快寄予各股東。

財務回顧

分部資料

有關本集團收益及分部業績之分部資料以及其他資料，載於財務報表附註第8項。

財務資源、流動資金及股本結構

本集團之資金主要來自經營業務之現金流入淨額及銀行授出之銀行信貸額。本集團不時檢討本集團之銀行信貸額，新銀行信貸額將獲批授或續期以應付本集團資本承擔、投資及營運之資金需求。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)由前一年年底之1.70倍增加至1.73倍。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之借貸淨額達1,408.0百萬港元(二零零四年：1,179.9百萬港元)，相當於銀行借貸及貸款票據1,890.2百萬港元(二零零四年：1,779.4百萬港元)減銀行存款、銀行結存及現金482.2百萬港元(二零零四年：599.5百萬港元)，本集團之本公司股東應佔權益為7,070.5百萬港元(二零零四年：5,376.5百萬港元，經重列)。因此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益之資本負債比率為19.9%(二零零四年：21.9%)。

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或即期	**950,233**	603,180
一年以上但不超過兩年	**606,939**	226,738
兩年以上但不超過五年	**211,214**	733,469
五年以上	**57,610**	86,362
	1,825,996	1,649,749
須於五年內償還之貸款票據	**64,252**	129,637
	1,890,248	1,779,386

本集團大部分銀行借貸以浮動利率計息。

外匯波動風險

由於本集團之外匯波動風險程度相對十分低微，故外匯匯率及市價波動並無對本集團構成重大風險。

收購及出售事項

年內，新鴻基集團向天安一間全資附屬公司收購興業控股有限公司及誠興投資有限公司之全部權益，代價總額為52.3百萬港元。上述兩間附屬公司主要在中國從事物業投資業務，並於上海市天安中心擁有若干辦公室物業。該等辦公室物業部分現由新鴻基上海辦事處佔用作業務拓展，而目前未被新鴻基集團佔用之單位已租出以賺取租金收入。

財務回顧(續)

收購及出售事項(續)

於二零零五年三月，新鴻基集團收購駿溢期貨有限公司(「駿溢期貨」)及駿溢証券有限公司(「駿溢証券」)之全部權益，代價總額為25.9百萬港元。駿溢期貨主要從事期貨買賣及經紀業務；而駿溢証券則主要從事證券經紀業務。

除上述收購事項外，年內並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業。

或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註第44項。

重大訴訟資料更新

(a) 有關Shanghai Finance Holdings Limited(「SFHL」)向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司(「新泰昌授信」)及新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資」)提出之訴訟(200/2004)以及新世界發展有限公司、Stapleton Development Limited向新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司提出之訴訟之最新進展，已分別載於財務報表附註第44項「或然負債」(b)及(c)段內。

(b) 順隆財務有限公司及順隆集團有限公司(統稱為「呈請人」)(同為新鴻基之間接全資附屬公司)在二零零四年二月十九日於英屬處女群島提交一項清盤呈請，由於SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令SFHL清盤。英屬處女群島法院判令暫停辦理英屬處女群島之司法程序。呈請人已就該決定提出上訴，但同意在法院暫停辦理200/2004案之司法程序期間不提出上訴。

(c) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司(同為被告)發出傳訊令狀(230/2004)，申索誹謗賠償、要求頒佈禁制令，以及索償涉及之利息及訟費。此訴訟仍處於初步階段。

(d) 新鴻基投資於二零零四年六月八日在加拿大提呈一份訴訟通知書，向宋秦、Song Lei及蒙特利爾銀行(同為被告)發出傳票，要求宋秦及Song Lei償付由其轉撥合共1,300,000美元之金額連同訟費，並要求向蒙特利爾銀行發出禁制令凍結上述金額或將該金額繳存法院。新鴻基投資終止對蒙特利爾銀行之訴訟及同意撤銷對Song Lei之訴訟。於二零零五年三月三十一日，法庭向新鴻基投資作出簡易判決(「簡易判決」)，判予獲取一筆相等於10,533,000港元之加幣金額(連同裁決前後之利息)。於二零零六年一月二十四日，新鴻基投資已收回經由高等法院保管的14,071加幣及1,288,555美元(總共相當於10,008,868港元)，作為簡易判決命令之部分償付。

(e) 新鴻基投資於二零零四年七月二十三日在香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited(「Sellon」)、宋秦及Song Lei(同為被告)提出訴訟，要求法庭判令聲明Sellon持有之財產全部或部分是為新鴻基投資所託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

財務回顧(續)

資產抵押

資產抵押之詳情載於財務報表附註第48項。

結算日以後之事項

有關結算日以後之事項載於財務報表附註第51項。

業務概覽

地產

香港

受惠於本地房地產市場興旺，本集團之投資物業組合持續錄得業績改善。聖佐治大廈、世紀閣、聯合貨運中心、雅柏苑、皇后大道中九號二十二樓及中國網絡中心於年內續租時全部錄得租金收入增長。酒店世紀軒之貢獻於本年下半年繼續得以鞏固。由於酒店客房數目增加及平均房租上升，酒店經營收入較去年同期增加近一倍之多。

由於採用新香港會計準則，本集團就其投資物業採納公平價值模式。於結算日，本集團之投資物業由獨立專業之估值公司予以重估，導致出現估值盈餘約522.3百萬港元，已於本年之綜合收益表內呈報。

由本集團間接擁有50%權益之Allied Kajima，以及其持有之物業包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Philippine Plaza Hotel，與二零零四年相比，二零零五年之溢利貢獻增加363.9%。有關增加主要由於其投資物業估值上升及世紀香港酒店錄得房租大幅上升而表現強勁所致。

中國內地

天安(新鴻基之上市聯營公司及本集團中國物業旗艦公司)錄得股東應佔純利增加10.2%至202.5百萬港元。年內溢利增加主要是由於天安之投資物業估值上升所致。天安整體而言錄得銷售總樓面面積約為138,000平方米，較二零零四年為225,000平方米有所下降。

管理層決定盡量提升其發展物業之邊際利潤，以及保留經天安揀選相信其租金流將增加從而帶動其相應物業價值上升之物業，是直接導致銷售下降之原因。

業務概覽(續)

中國內地(續)

天安集團所開發預期未來一年將陸續推出之主要項目包括上海天安別墅(二期)、上海天安豪園(一期)、南通天安花園(三期)、廣州番禺節能科技園(三期)及深圳天安數碼城高爾夫海景花園(三期)。

天安預測可見未來中國經濟及物業市場將一片美好，因此二零零六年之目標為繼續出售非核心資產、於機會來臨時增加於主要城市之土地儲備、盡量提升發展利潤、增加經常性租金收入、精簡營運和繼續加強專業管理隊伍。

金融服務

本集團之證券經紀旗鑑公司新鴻基錄得其股東應佔溢利為401.5百萬港元(二零零四年：378.7百萬港元，經重列)。

證券經紀佣金是新鴻基二零零五年的主要收入來源。公司年內曾參與多宗集資活動，包括新股發行、股份與認股權證的分包銷及配售。為非交易所參與者提供的第三方交易執行服務繼續帶來豐厚收益。儘管新鴻基並未如過往般積極擔任認股權證發行商的流通量提供者，但結構性產品的收入增長大致令人滿意。

由於貸款組合擴大及積極參與首次公開招股融資活動，故證券放款錄得理想的淨收益。

年內，新鴻基之企業融資部成功保薦三間首次公開招股之公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，並為數間上市公司在交易市場進行股份配售。此外，就數間上市公司之購回股份建議／強制性全面收購建議及須予公佈與關連交易，分別獲委任為該等公司之財務顧問及獨立財務顧問。該部門亦積極參與了數間公司首次公開招股之承銷工作，及將繼續著眼於中港兩地企業之首次公開招股項目，以及為香港上市公司提供財務顧問及配售服務。

對沖基金部於二零零五年成立，並於二零零五年六月推出首個內部對沖基金。該部門冀望於二零零六年推出多項新對沖基金。於二零零六年一月另類投資業務下之一間附屬公司獲委任為一項傘子基金之替任經理。該項委任為新鴻基帶來額外管理410百萬美元之投資基金。

於二零零三年收購之順隆集團旗下公司正與新鴻基之整體營運結合。

業務概覽(續)

投資

卓健亞洲有限公司(「卓健」)

卓健(新鴻基擁有34.39%權益之上市聯營公司)成功大幅改善其二零零五年度之業績，淨溢利增長24.7%至56.1百萬港元。業績改善主要是由於合約客戶及私人付款客戶之求診次數均有上升，以及其企業客戶總數整體增加所致。

卓健投入大量資源為旗下若干主要醫療中心進行翻新工程，其中包括太子大廈的旗艦中心。翻新工程目的為提升設施、提高營運效率及改善中心環境，為客戶帶來更舒適的體驗。

於二零零六年四月七日，本公司、新鴻基與本公司之最終控股公司聯合集團聯合宣佈，新鴻基之全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited(「Wah Cheong」)已訂立有條件購股權協議，根據該協議，Wah Cheong獲認購權以27,752,291港元之認購權代價進一步向CLSA Capital Limited(「CLSA」)收購34,155,666股卓健股份。有關此項交易之詳情載於財務報表附註第51項。

禹銘投資有限公司(「禹銘」)

新鴻基擁有22.43%權益之上市聯營公司禹銘錄得其股東應佔溢利為144.7百萬港元(二零零四年：39.4百萬港元)。溢利增加主要是由於旺角中心大幅升值，故應佔旺角中心投資之溢利亦大幅上升所致。然而，禹銘之表現受到Oriental Cashmere Limited(「Oriental Cashmere」)及其高息債券組合之不利影響。

於二零零五年十二月三十一日，禹銘之主要投資項目為亞洲國際博覽館、於旺角及銅鑼灣之零售店舖、中富航空有限公司、Oriental Cashmere、高息債券及股本證券。

禹銘擁有8.1%股本權益及40%管理權之亞洲國際博覽館於二零零五年十二月正式開幕。場地預約已預訂至二零零九年，收入超出原本之預期。

業務概覽(續)

投資(續)

上海聯合水泥有限公司(「上聯水泥」)

上聯水泥(天安擁有54.77%權益之上市附屬公司)錄得其股東應佔虧損為35.2百萬港元(二零零四年:溢利10.4百萬港元,經重列)。有關虧損乃因全年水泥價格處於低水平而煤價格卻高企,加上上聯水泥之兩條新生產線剛於二零零五年只剛開始投入運作所致。上聯水泥之管理層對中國水泥行業之長遠前景審慎樂觀,並冀望把握現有競爭環境審視本身之業務和改善其成本架構和效率。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔之總銷售,相當於本年度營業總額之30%以下。同時,本集團五大供應商應佔之總採購,相當於本年度總採購額之30%以下。

僱員

於二零零五年十二月三十一日,本集團之員工總人數為1,662名(二零零四年:1,774名)。僱員成本總額(包括董事酬金),為224.5百萬港元(二零零四年:231.7百萬港元)。本集團不時檢討薪酬福利,並通常每年檢討一次。除支付薪金外,僱員尚有其他福利,包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌定花紅計劃。

風險管理

本集團經紀及金融業務有關之風險主要由新鴻基進行管理,詳述如下:

金融風險

金融風險管理載於財務報表附註第6項「金融風險管理目標及政策」。

風險管理(續)

營運風險

營運風險乃界定為不足夠或不完善之內部程序、人為及系統或來自外部事件導致損失所引致之風險。

本集團十分注重確保透過維持穩健風險及內部控制文化，包括清晰之責任及分工、有效之內部申報及緊急事件計劃，制定有效之營運風險管理架構。

高級管理層須每年申報及提交一份「內部監控程序責任聲明」，供集團之稽核及法規監核部(「稽核部」)審閱。

商譽風險

誠實及審慎之商譽對金融服務業來說是一重要因素。就本集團而言，「品牌」實屬非常重要及珍貴，而藉著嚴謹之內部監控及風險管理，如在主要業務上推行全面之僱員培訓及營運守則，加上本集團稽核部之效能與獨立運作，致使我們成功管理這方面之風險。

業務展望

預期香港經濟將繼續從本地穩定之經濟環境及內地經濟起飛中受惠。隨著失業情況改善、工人收入上升及與泛珠三角地區之經濟合作提升，本地經濟受惠於私人開支增長。然而，全球油價及利息持續高企，或負面影響二零零六年市場之氣氛。

本集團預期本身之辦公室及住宅組合將繼續受惠於本地興旺之房地產市場，本集團投資物業之佔用率預期將維持於高水平。香港旅遊業蓬勃發展，將有利於本集團之酒店業務。

撇除未可預期之外部因素，本集團對於二零零六年本地業務之前景抱樂觀看法。然而，鑑於油價及利息高企，預期經濟增長率將較去年減慢。本集團將透過維持穩健之現金管理、平衡之資本結構，秉承其審慎策略，但亦將尋求長遠可為本集團股東帶來持續價值之可行業務機會。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工締造二零零五年度之佳績，並感謝各位股東對本集團一直以來的支持。謹此特別鳴謝於二零零五年底退休之本集團主席麥蘊利爵士。麥蘊利爵士之豐富經驗和寶貴意見一直令本集團及管理層獲益良多。吾等謹恭賀麥蘊利爵士榮休之喜。

行政總裁

李成偉

香港，二零零六年四月十二日

李成偉

李成偉先生，現年五十四歲，於一九八七年二月加入本公司出任執行董事，自一九九四年三月起擔任本公司之行政總裁。彼為一名建築師，曾於澳洲IBM服務，其後在馬來西亞及香港參與地產發展工作逾二十年。彼於物業發展具豐富經驗。彼亦為新鴻基之執行董事及天安之執行董事、主席及代理董事總經理。

李志剛

李志剛先生，現年五十二歲，為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員，於一九九七年八月及一九九九年十月分別獲委任為本公司之財務總監及執行董事。彼於財務及會計行業具有豐富經驗，曾於兩間大型核數師事務所任職及擔任多間頗具規模的香港上市公司之集團財務總監。彼亦為天安及上聯水泥之執行董事及聯合集團之集團財務總監。

賴顯榮

賴顯榮先生，現年四十九歲，於二零零一年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零四年九月轉任為本公司之非執行董事。彼為香港胡百全律師事務所(律師及公證人事務所)之合夥人，在法律界執業逾二十三年。賴先生畢業於香港大學，獲頒法律學士學位，具備香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲維多利亞省之律師資格。賴先生為香港之公證人及中國委托公證人，同時亦出任另一間上市公司之獨立非執行董事。

李兆忠

李兆忠先生，現年五十八歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之非執行董事。彼為英國倫敦銀行學會會員。彼於香港及海外銀行和金融業之高級管理層，累積超過三十二年工作經驗。李先生為聯合融資有限公司(「聯合融資」)之僱員，該公司為聯合集團之全資附屬公司。彼亦為上聯水泥之非執行董事。

麥尊德

麥尊德先生，現年七十七歲，於二零零四年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為JDM Associates Limited之創辦人及主席，曾為香港一運動及休閒用品分銷集團公司之主要股東。彼畢業於University of Western Australia及Harvard Business School，有超過五十年出任為行政總裁之工作經驗，以及後期為一般性、市場顧問及代表服務之獨資經營者，並擁有代理分銷、生產專利、超級市場、藥店特別商品之特許零售權，及貨品採購之廣泛經驗。彼亦為聯合集團之獨立非執行董事。

Steven Samuel Zoellner

Steven Samuel Zoellner先生，現年三十六歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於澳洲悉尼Scots College及完成一項房地產牌照課程。Zoellner 先生自一九八七年起出任房地產代理，在行內積逾廣泛經驗。Zoellner 先生曾參與銷售澳洲若干著名高尚住宅及發展地盤。彼曾擁有Elders Double Bay以提供各類房地產服務，並於二零零零年出售。彼目前為Laing & Simmons Double Bay之董事，該公司主要銷售澳洲頂級房地產。

Alan Stephen Jones

Alan Stephen Jones先生，現年六十三歲，於二零零六年一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。Jones先生為特許會計師，於管理、行政、會計、地產發展、泊車服務、金融及貿易業務等方面具有豐富經驗，並曾於澳洲及國際上參與多宗上市公司成功進行之合併及收購活動。Jones先生亦為聯合集團及新鴻基之獨立非執行董事。

胡君逸

胡君逸先生，現年四十一歲，於一九九八年加入本公司，為本公司之合資格會計師。彼於二零零一年取得香港理工大學之專業會計碩士學位，並為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會員。

劉美儀

劉美儀小姐，現年三十九歲，於二零零四年三月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦為聯合集團之公司秘書。

本公司致力於切合實際之範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。董事會相信優良之企業管治對本公司之成功及提升股東價值至為重要。

企業管治常規守則

根據已於二零零五年一月一日起生效之聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），董事會已審閱本公司之企業管治常規，並已採納及改進多項程序及文件，詳情載於本報告內。除下文解釋之若干已闡明原因之偏離行為外，於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司已應用企業管治守則之原則及遵守適用之守則條文。

董事會

董事會目前由七名董事組成，其成員載列如下：

執行董事：	李成偉 *(行政總裁)*
	李志剛
非執行董事：	賴顯榮
	李兆忠
獨立非執行董事：	麥尊德
	Steven Samuel Zoellner
	Alan Stephen Jones
	(於二零零六年一月三日獲委任)

董事之履歷詳情載於第 12 及 13 頁之「董事及高級行政要員一覽」一節內。

非執行董事（大部分為獨立非執行董事）為本集團提供廣泛之專業知識及經驗。彼等積極參與董事會及委員會會議，對本集團之策略、表現及管理程序之事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東之利益。

本公司之三名獨立非執行董事佔董事會人數多於三分之一。根據上市規則第3.10條，至少一名獨立非執行董事必須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第 3.13 條所載之指引下之獨立性。

董事會(續)

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財政表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行五次董事會會議，各董事之出席情況如下：

	出席／合資格出席董事會會議次數
執行董事：	
李成偉	5/5
李志剛	5/5
非執行董事：	
賴顯榮	3/5
李兆忠	5/5
獨立非執行董事：	
麥尊德	4/5
Steven Samuel Zoellner	3/5
麥蘊利 *(前主席)* *(於二零零五年十二月三十日退任)*	5/5

經董事會決定或考慮之事宜包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務等事宜。董事會已將日常運作及行政委派予行政管理人員，並由執行委員會（其具有明確之書面職權範圍）監督。董事會及本公司管理層之職能已分別確立並以書面列載，且已於二零零五年六月獲董事會批准。董事會將每年對上述職能作出檢討。

董事會會議提前一年預定，以方便更多董事可出席會議，約每季及按業務需要而舉行。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天之通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議（及就可行情況下，其他董事會會議）前三天發呈全體董事。每份董事會會議記錄之初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

每位董事有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級行政要員。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定之最新發展之資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治常規。此外，書面程序已於二零零五年六月制定，以確保各董事有權在履行其職務時，可在適當之情況下尋求獨立專業意見，有關合理費用由本公司承擔。

主席及行政總裁之角色

本公司主席及行政總裁之角色有所區分，以加強各自之獨立性及問責性。本公司主席負責領導董事會，而行政總裁則負責管理本公司之業務營運。於二零零五年十二月三十日，麥蘊利爵士退任為本公司非執行主席及獨立非執行董事。董事會現正物色合適人選擔任主席，因此，主席職位暫時懸空。本公司之行政總裁為李成偉先生，彼亦為本公司執行董事。主席及行政總裁之職責已清楚區分及以書面列載，並已於二零零五年六月獲董事會批准。

董事之委任及重選

於二零零五年六月，董事會設立並採納一套以書面列載之提名程序(「提名程序」)，具體列明本公司董事候選人之挑選及推薦程序及準則。執行委員會應以提名程序所載之該等準則(如恰當資歷、個人專長及投放時間等)作為基礎以物色及向董事會推薦建議人選以予批准委任。

本公司每名新獲委任之董事將於首次委任時獲公司秘書發給一套資料。該套資料乃根據公司條例、上市規則以及證券及期貨條例董事須遵守之職責及持續責任之全面、正式及按每名董事情況專門編製之指引。此外，該套資料亦簡述本公司之運作及業務。董事將持續獲更新上市規則及其他適用之規管規定之重大發展，以確保彼等遵守及維持良好之企業管治常規。

於二零零五年六月三十日前，本公司之非執行董事概無固定任期，惟須按照本公司組織章程細則之相關條文輪值退任。根據於二零零五年六月三日前有效之本公司組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事或，倘其人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之數目須輪值退任，惟出任執行主席或董事總經理或行政總裁之董事無須按此規定輪值退任。此外，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼於會上可膺選連任。

為全面遵守企業管治守則之守則條文 A.4.1 ，本公司所有現有非執行董事之委任已設指定任期，直至二零零六年十二月三十一日止，惟須根據本公司組織章程細則之相關條文或任何其他適用法例辭任或退任。此外，為確保全面遵守企業管治守則之守則條文 A.4.2 ，本公司已於二零零五年六月三日舉行之股東週年大會上向股東建議修訂本公司相關之組織章程細則，而有關修訂亦已獲股東批准，以使(i)任何獲委任填補臨時空缺之董事須於其委任後首次股東大會上接受股東重選；及(ii)每位董事須至少每三年輪值退任一次。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及執行委員會，並以書面具體列明其職權範圍。所有委員會之會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會需按其決定及建議（倘適合）向董事會匯報。董事會會議之程序及安排（於上文第14頁「董事會」一節提述）已按可行情況下在每次委員會會議上採納。

薪酬委員會

薪酬委員會已於一九九三年十二月成立。該委員會目前由四名成員組成，包括獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生（主席）、麥尊德先生及Steven Samuel Zoellner先生以及非執行董事賴顯榮先生。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

(i) 檢討董事之薪酬政策及待遇並向董事會建議，及（倘適合）就本公司其他執行董事薪酬相關之委員會建議，諮詢主席及／或行政總裁；

(ii) 透過參照董事會不時批准之公司宗旨及目標以檢討並建議按表現釐定之薪酬；

(iii) 檢討並建議向執行董事支付與任何喪失或終止職務或委任有關之賠償；

(iv) 檢討並建議因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排；及

(v) 確保概無董事參與釐定其本身之薪酬。

為遵守企業管治守則之守則條文B.1.3，本公司已於二零零五年六月修訂薪酬委員會之職權範圍，惟就該守則條文在薪酬委員會須釐定上市公司所有執行董事及高級行政要員之特定薪酬待遇之職責方面有所偏離。董事會認為，本公司薪酬委員會僅會就執行董事（不包括高級行政要員）之薪酬待遇作出檢討（而非釐定），並僅向董事會作出建議，理由如下：

(i) 董事會認為薪酬委員會並不適宜評估高級行政要員之表現，而有關評估程序由執行董事執行將更為有效；

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

(ii) 薪酬委員會成員多數為獨立非執行董事，彼等來自不同行業、具有不同背景，或會對本公司經營之行業並不完全熟悉，且並無參與本公司之日常運作。彼等對有關業界慣例及薪酬待遇之標準亦可能無直接認識。故此，薪酬委員會並不適宜釐定執行董事之薪酬；

(iii) 執行董事必須負責監管高級行政要員，因而須有權力操控彼等之薪酬；及

(iv) 執行董事並無理由向高級行政要員支付高於業界標準之薪酬，而由彼等釐定其薪酬待遇可減省支出，將有利於股東。

薪酬委員會經修訂之職權範圍已於二零零五年六月在本公司網站內登載。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零零五年已舉行一次委員會會議，各成員之出席情況如下：

委員會成員	出席／合資格出席委員會會議之次數
麥蘊利 *(前主席)* *(於二零零五年十二月三十日退任)*	1/1
賴顯榮	1/1
麥尊德	1/1
Steven Samuel Zoellner	1/1

除委員會會議外，薪酬委員會亦於二零零五年內透過傳閱方式處理事宜。於二零零五年，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

(i) 審閱及建議董事會批准向行政總裁支付截至二零零四年十二月三十一日止年度之表現花紅；

(ii) 審閱及建議董事會批准向一名新獲委任獨立非執行董事支付建議顧問費；

(iii) 審閱及討論董事薪酬之政策及架構；及

(iv) 審閱及討論所有執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)之現行薪酬待遇。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之僱用合約或服務合約內之條款在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。董事薪酬之詳情載於財務報表附註第10項。

董事委員會(續)

審核委員會

審核委員會於一九九三年十二月成立，目前由四名非執行董事組成，其中三名為獨立非執行董事。為保持獨立性及客觀性，自一九九三年十二月以來，審核委員會一直由獨立非執行董事(具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業識)擔任主席。審核委員會之現有成員為Alan Stephen Jones先生（主席）、賴顯榮先生、麥尊德先生及Steven Samuel Zoellner先生。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會之主要角色及職能：

(i) 考慮外聘核數師之委任、重新委任及罷免，並向董事會提供建議，以及批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何有關該等核數師辭任或辭退該等核數師之問題；

(ii) 考慮及與外聘核數師討論每年核數之性質及範疇；

(iii) 檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性；

(iv) 於中期及全年財務報表提交董事會前先行審議；

(v) 商議就中期審閱及最終核數而產生之任何問題及保留事項，及外聘核數師擬商討之任何事宜；

(vi) 審議外聘核數師之致管理層函件及管理層之回應；

(vii) 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；及

(viii) 考慮董事會授予內部監控事項之主要調查之任何發現以及管理層之回應。

為遵守企業管治守則之守則條文C.3.3，本公司審核委員會之職權範圍已於二零零五年六月作出修訂，惟就該守則條文在審核委員會之職責方面有所偏離：

(i) 執行委聘外聘核數師提供非核數服務之政策；

(ii) 確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；及

(iii) 確保內部與外聘核數師之工作得到協調，也須確保內部核數功能在上市公司內部獲得足夠資源運作，並且有適當之地位。

董事委員會(續)

審核委員會(續)

董事會認為本公司審核委員會應就政策作出建議（而非執行），理由如下：

(i) 由董事會及其下設之委員會制定政策及作出合適之建議乃屬恰當及合適；

(ii) 由執行董事及管理層執行該政策及建議乃屬恰當及合適之機制；及

(iii) 獨立非執行董事並不適宜執行日常之政策及跟進工作。

此外，董事會認為審核委員會僅具備監察（而非確保）管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統之有效能力。由於上述事宜涉及日常監控及僱用全職專家，因此審核委員會並沒有確保上述事宜獲得執行之能力。審核委員會並非確保內部核數師（如有）和外聘核數師之工作得到協調之人選，惟其可推動該協調。同樣，審核委員會亦不適宜確保內部核數功能（如有）獲得足夠資源運作，惟可監察其是否獲得足夠資源運作。

審核委員會經修訂之職權範圍已於二零零五年六月在本公司網站內登載。

審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零零五年已舉行兩次委員會會議，而各成員之出席情況如下：

委員會成員	出席／合資格出席委員會會議之次數
麥蘊利 *(前主席)* *(於二零零五年十二月三十日退任)*	2/2
賴顯榮	2/2
麥尊德	1/2
Steven Samuel Zoellner	2/2

董事委員會(續)

審核委員會(續)

於二零零五年舉行之會議，審核委員會已履行之工作概述如下：

(i) 檢討外聘核數師就本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年終審核結果之報告；

(ii) 檢討外聘核數師就截至二零零五年六月三十日止六個月之二零零五年中期審閱之獨立審閱報告；

(iii) 檢討截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告及相關聲明函，並建議董事會予以批准；

(iv) 檢討截至二零零五年六月三十日止六個月之財務報告，並建議董事會予以批准；及

(v) 檢討外聘核數師就截至二零零五年六月三十日止六個月之二零零五年中期審閱建議之審計範疇及酬金，並建議董事會／執行委員會予以批准。

執行委員會

執行委員會自一九九三年一月成立，目前由兩名執行董事組成，包括李成偉先生（主席）及李志剛先生。執行委員會獲授予本公司董事會所獲授關於本集團業務活動的所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之該等事宜除外。

執行委員會於有需要時舉行會議，以討論本集團之營運事宜。其主要負責處理及監察日常管理事宜，並有權：

(i) 制定及落實有關本集團之商業活動、內部監控及行政政策；及

(ii) 規劃及決定就本集團商業活動將予採納之策略。

董事及相關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等已遵照標準守則所載之所規定之標準。

為遵守企業管治守則之守則條文A.5.4，本公司亦已於二零零五年六月制定並採納標準守則，藉此對本公司之部分僱員或主管人員(彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之未刊發及價格敏感資料)就本公司之證券買賣作出規管。

問責及核數

財務匯報

董事確認彼等在會計部之協助下編製本集團財務報表之責任。截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表已採納香港公認之會計原則並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及香港公司條例而編製。

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)之匯報責任載於核數師報告第33頁。

外聘核數師之酬金

於年內，已支付附屬公司之前任外聘核數師，即羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)以及本公司外聘核數師德勤之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	支付予羅兵咸永道之費用 千港元	支付予德勤之費用 千港元
核數服務	3,786	2,093
非核數服務		
－稅項服務	433	24
－其他專業服務	457	398
總額	4,676	2,515

與股東之溝通

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃按時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期報告及年報、公佈及通函。為進一步提高有效之溝通公司網站會以電子方式及時向股東發佈資料及其他相關財務及非財務資料。

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。主席或其代表於股東週年大會上積極回應任何股東之查詢。主席會就每項在股東週年大會上審議之議題提呈個別之決議案。股東週年大會通函於股東週年大會舉行至少二十一天前發送予全體股東，該通函載列每項擬提呈決議案之詳情、投票程序(包括要求以投票方式進行表決之程序)及其他相關資料。主席於股東週年大會開始時，會再次解釋要求以投票方式進行表決之程序，及(除要求以投票方式表決外)宣佈就每項決議案已接獲委任代表之贊成及反對之票數。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守聯交所之企業管治守則，乃為推動及建立道德與健全之企業文化為依歸。吾等將不斷檢討並按經驗、監管變動及發展，於適當時候改善現行常規。本公司歡迎及考慮股東提供之任何意見及建議以持續提高本公司之透明度。

代表董事會

行政總裁
李成偉
香港，二零零六年四月十二日

董事會同寅謹欣然將本集團及本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之週年報告及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司乃一間控股投資公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業於二零零五年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第52、53及54項。

業績及溢利分配

本集團之業績及本公司之溢利分配列於第34頁之綜合收益賬及隨附之財務報表附註內。

董事會建議派發末期股息每股10港仙予二零零六年五月二十六日(星期五)當日名列本公司股東名冊內之股東。鑑於本公司無支付中期股息，故本年度之股息總額為每股10港仙。有關詳情列於財務報表附註第14項。

投資物業

年內，本集團支出2,605,000港元添置投資物業，並於收購附屬公司時進一步增購價值39,362,000港元之投資物業。本集團賬面值為47,160,000港元之待出售物業已轉為投資物業。

本集團投資物業於二零零五年十二月三十一日之重估價值為2,784,100,000港元，而公平價值增加522,250,000港元已計入收益賬內。

上述事項及本集團投資物業於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第16項。

物業、廠房及設備

年內，本集團支出19,472,000港元添置物業、廠房及設備，並於收購附屬公司時進一步增購價值11,028,000港元之物業、廠房及設備。本集團亦出售賬面淨值達813,000港元之若干物業、廠房及設備。

上述事項及本集團物業、廠房及設備於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第17項。

待發展物業

本集團投資於一項美國物業發展項目。就該物業過往所確認之減值虧損34,700,000港元已作撥回。

本集團位於美國賬面值為131,836,000港元之待發展物業已轉為待出售物業。

上述事項及本集團待發展物業於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第18項。

物業

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要物業資料列於第130至132頁。

股本

本公司之股本之詳情列於財務報表附註第35項。

董事會成員

於本年度及截至本報告日期為止，董事會之成員如下：

執行董事：

李成偉

李志剛

非執行董事：

賴顯榮

李兆忠

獨立非執行董事：

麥尊德

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones (於二零零六年一月三日獲委任)

麥蘊利 (於二零零五年十二月三十日退任)

根據本公司之組織章程細則第105(A)條，李成偉先生及麥尊德先生將輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第96條，自上屆股東週年大會起至本報告日期前獲委任之 Alan Stephen Jones 先生，將於即將舉行之股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任為董事。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予以終止之未到期之服務合約。

非執行董事之任期

所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均獲以固定年期委任，任期將持續至二零零六年十二月三十一日，惟董事之罷免或退任須受本公司組織章程細則之有關條文或任何其他適用法例所規限。

董事權益

於二零零五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第3 5 2 條規定所存放之登記冊所載，本公司董事李成偉先生、李志剛先生及李兆忠先生於本公司及其相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中持有以下權益：

董事姓名	公司名稱	持有股份及相關股份數目	佔有關已發行股本之概約百分比	權益性質
李成偉	本公司	270,000 (附註1)	0.05%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
	聯合集團(附註2)	550,000 (附註3)	0.21%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
李志剛	上聯水泥(附註2)	600,000 (附註4)	0.08%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
李兆忠	聯合集團(附註2)	200 (附註3)	0.00000078%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
	新鴻基(附註2)	1,000 (附註5)	0.00000080%	個人權益(以實益擁有人身份持有)

附註：

1. 該股數指於本公司270,000股股份之權益。
2. 聯合集團乃本公司之最終控股公司。新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司。本公司之一間受控法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)直接擁有上聯水泥超過20%已發行股本。因此，聯合集團、新鴻基及上聯水泥為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 該等股數指於聯合集團550,000股及200股股份之權益。
4. 該股數指於上聯水泥600,000份購股權之權益而產生之上聯水泥600,000股相關股份之權益。該等購股權於二零零三年七月二十八日以代價10.00港元授出，並可於二零零四年一月二十八日至二零一三年七月二十七日(包括首尾兩天)期間內隨時按行使價0.70港元予以行使。
5. 該股數指於新鴻基1,000股股份之權益。
6. 上述所有權益均屬好倉。

除以上所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司之各董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存放之登記冊所載，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事在構成競爭業務中之權益

於本年度及截至本報告日期為止，根據上市規則，本公司董事(獨立非執行董事除外)李成偉先生及李志剛先生，被視為於下列構成競爭業務中有利益關係：

(i) 李成偉先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事借貸業務及物業投資；

(ii) 李志剛先生為聯合集團之附屬公司聯合融資之董事，該公司部分從事借貸業務；

(iii) 李志剛先生為聯合集團附屬公司建屋貸款(亞洲)有限公司(前稱金淶投資有限公司)之董事，該公司部分從事借貸業務。彼於二零零五年十二月七日辭任；

(iv) 李成偉先生及李志剛先生均為天安之董事，該公司透過一間附屬公司部分從事借貸業務；及

(v) 李成偉先生及李志剛先生均為Allied Kajima之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事物業租賃、管理服務以及酒店相關業務。

鑑於董事會乃獨立於上述公司之董事會，而上述各董事均未能控制董事會，本集團得以按公平原則以獨立於有關公司業務之方式進行其本身之業務。

董事在合約中之權益

於本年度終結時或於本年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何同系附屬公司或附屬公司並無訂立任何董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

購買股份或債券之安排

除根據本公司最終控股公司聯合集團之購股權計劃授予用以認購聯合集團股份之購股權外，本公司、其控股公司或其任何同系附屬公司或附屬公司於本年度內概無參與任何安排，使董事能藉此獲得本公司或其他任何法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於二零零五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，持有本公司股份權益之股東如下：

股東名稱	持有股份數目	佔已發行股本概約百分比	附註
聯合集團	402,540,059	74.93%	1
Lee and Lee Trust	402,540,059	74.93%	2, 3

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore Limited(「Capscore」)持有之167,061,619股股份；(ii)開鵬投資有限公司(「開鵬」)持有之4,186,632股股份；(iii)陽山投資有限公司(「陽山」)持有之134,953,783股股份；及(iv)聯合集團持有之96,338,025股股份。Capscore、開鵬及陽山均為聯合集團之全資附屬公司。因此，聯合集團被視作擁有Capscore、開鵬及陽山所持股份之權益。

2. 該數字指聯合集團於本公司402,540,059股股份中所擁有之相同權益。

3. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生乃全權信託Lee and Lee Trust之信託人。彼等共同於聯合集團已發行股本中擁有約40.06%之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團所持股份之權益。

4. 上述權益均屬好倉。於二零零五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，並無淡倉記錄。

持續關連交易

1. 如本公司於二零零五年九月十四日刊發之公佈中所披露，本公司於二零零五年九月十四日與聯合集團訂立行政服務及管理服務分攤協議(「服務協議」)，據此，本公司同意向聯合集團償付就聯合集團向本集團(即本公司及其附屬公司，但不包括新鴻基集團成員)提供之行政服務(包括秘書服務、提供辦公場所、公用設施、郵遞及送遞、電話(包括國際電話)、互聯網、影印及其他輔助辦公室服務)(「行政服務」)及管理服務(包括聯合集團高級管理層人員向本集團提供管理、策略及業務建議)(「管理服務」)所產生之成本。由於聯合集團為本公司之控股股東及最終控股公司，因此，根據上市規則第14A.14條，訂立服務協議及其項下就分攤管理服務進行之交易構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第14A.31(8)條，本公司與聯合集團於服務協議項下進行之有關分攤行政服務之交易獲豁免遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

持續關連交易(續)

根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱有關分攤管理服務之交易，並確認該等交易乃：

(i) 於本公司之一般及日常業務範圍內訂立；

(ii) 按一般商業條款進行；及

(iii) 根據規管有關分攤管理服務之交易之服務協議條款及按公平合理且符合本公司股東之整體利益而訂立。

根據上市規則第14A.38條規定，董事會聘用本公司核數師為上述持續關連交易履行若干已協定之程序。核數師已向董事會報告該等程序之實際發現。

根據上市規則第14A.34條，服務協議之詳情及截至二零零五年十二月三十一日止年度管理服務之總金額為4,900,000港元須按上市規則第14A.45條之規定列載於本報告內。

2. 如本公司於二零零六年一月四日刊發之公佈中所披露，於二零零五年十二月三十日，本公司之全資附屬公司Hillcrest Development Limited(「Hillcrest」)(作為業主)與聯合集團(作為承租人)就繼續出租位於香港山頂種植道60號之物業作住宅用途一事與聯合集團訂立租賃協議(「租賃協定」)，租期由二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止，續期兩年，月租為238,000港元(不包括差餉及管理費)。Hillcrest持有此項物業作投資用途。租金乃按現行市值租金釐訂，並經第一太平戴維斯(香港)有限公司(「戴維斯」)於二零零五年十二月十九日審閱。戴維斯乃一所獨立之國際物業顧問公司，根據上市規則，並非本公司之關連人士。由於聯合集團為本公司之控股股東及最終控股公司，因此，根據上市規則第14A.34條，續訂租賃構成本公司之持續關連交易，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

持續關連交易(續)

根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱有關訂立租賃協議之交易，並確認該交易乃：

(i) 於本公司之一般及日常業務範圍內訂立；

(ii) 按一般商業條款進行；及

(iii) 根據規管該交易之租賃協議條款及按公平合理且符合本公司股東之整體利益而訂立。

根據上市規則第14A.38條規定，董事會聘用本公司核數師為上述持續關連交易履行若干已協定之程序。核數師已向董事會報告該等程序之實際發現。

根據上市規則第14A.34條，租賃協議之詳情及年度上限2,856,000港元須按上市規則第14A.45條之規定列載於本報告內。

根據上市規則第13.20條及13.22條作出披露

根據上市規則第13.20條及13.22條作出披露。

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團向一實體作出之墊款超過本公司市值之8%。根據上市規則第13.20條，該等墊款之詳情如下：

實體名稱	於二零零五年十二月三十一日之墊款
天安	323,456,000港元

墊款包括：

(i) 於二零零三年八月二十九日，由天安發行予新鴻基之78,000,000港元之貸款票據，該票據為無抵押及附有年利率2.5%(於每年支付)，於二零零八年八月二十九日到期償還；

(ii) 從280,000,000港元貸款信貸額所提取之有期借款245,000,000港元。該貸款信貸額是給予天安的一間附屬公司，由二零零五年十一月七日起為期三十六個月。有期借款利息為最優惠年利率加1%，該貸款由天安保證；及

(iii) 其他經營應收賬456,000港元，該等應收賬為無抵押、免息及須於要求時償還。

根據上市規則第13.20條及13.22條作出披露(續)

(b) 於二零零五年十二月三十一日，本集團有向若干聯屬公司之墊款合共414,002,000港元，超過本公司市值之8%。根據上市規則第13.22條，此等公司之備考合併資產負債表乃按其最近期有提供之財務報表編製，載列如下：

備考合併資產負債表	千港元
非流動資產	7,201,427
流動資產	3,238,004
流動負債	(3,523,605)
非流動負債	(1,831,558)
少數股東權益	(416,889)
	4,667,379
本集團之備考應佔權益	1,681,345

薪酬政策

董事酬金及本集團五名最高薪酬人士之酬金詳情分別載於財務報表附註第10項。

執行委員會按本集團僱員之功績、資歷及能力制訂本集團僱員之薪酬政策。

應付本公司董事之薪酬將視乎薪酬委員會向董事會提供之建議獲批准後，並按各自之僱傭合約或服務合約內之條款及按本公司經營業績、個人表現及比較市場統計數字而釐定。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

捐款

本集團於本年度內之慈善捐款為354,000港元。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規之資料，載於第14至23頁「企業管治報告」內。

足夠之公眾持股量

按本報告日期本公司可以得悉之公開資料所示及據董事所知悉，本公司已維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈決議案重新委聘德勤連任本公司核數師之職。

代表董事會

行政總裁

李成偉

香港，二零零六年四月十二日

Deloitte.
德勤

致聯合地產(香港)有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已完成審核載於第34頁至128頁按照香港普遍採納之會計原則編製的財務報表。

董事及核數師的個別責任

公司條例規定董事須編製真實與公平的財務報表。在編製該等真實與公平的財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本行的責任是根據本行審核工作的結果，對該等財務報表表達獨立的意見，並根據公司條例第141條向整體股東報告，除此之外報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容對其他任何人士負上或承擔任何責任。

意見的基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合　貴公司及　貴集團的具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在表達意見時本行亦已衡量該等財務報表所載的資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

意見

本行認為上述的財務報表均真實與公平地反映　貴公司及　貴集團於二零零五年十二月三十一日的財政狀況及　貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照公司條例妥善編製。

Deloitte Touche Tohmatsu

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零六年四月十二日

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	**二零零五年**	二零零四年
		千港元	千港元
			(重列)
收益	7 及 8	**1,144,153**	1,128,169
其他收入		**95,029**	19,564
總收入		**1,239,182**	1,147,733
銷售成本		**(219,524)**	(201,927)
經紀費及佣金開支		**(141,463)**	(161,553)
銷售及市場推廣開支		**(5,491)**	(292)
行政開支		**(363,062)**	(348,176)
物業價值變動	9	**608,686**	121,957
呆壞賬(準備)撥回		**(12,042)**	902
其他經營開支		**(149,446)**	(130,054)
融資成本	11	**(96,778)**	(47,208)
撥回負商譽		**—**	156,741
資本儲備攤銷		**—**	17,267
應佔聯營公司業績		**150,388**	165,856
應佔共同控制企業業績		**105,298**	19,090
除稅前溢利	12	**1,115,748**	740,336
稅項	13	**(79,306)**	(80,108)
本年度溢利		**1,036,442**	660,228
應佔方：			
本公司股東		**935,342**	563,023
少數股東權益		**101,100**	97,205
		1,036,442	660,228
股息	14	**53,715**	26,858
每股盈利	15		
基本		**1.74港元**	1.14港元
攤薄		**不適用**	1.12港元

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	**二零零五年**	二零零四年
		千港元	千港元
			(重列)
非流動資產			
投資物業	16	**2,784,100**	2,215,668
物業、廠房及設備	17	**209,419**	197,956
待發展物業	18	**—**	97,377
預繳地價	19	**287,367**	271,505
商譽	20	**—**	—
負商譽	21	**—**	(389,264)
無形資產	22	**22,586**	10,375
於聯營公司之權益	24	**2,710,057**	2,463,020
於共同控制企業之權益	25	**866,394**	817,798
可供出售金融資產	26	**993,139**	—
法定按金		**32,831**	—
投資	27	**—**	911,480
貸款及應收賬款	28	**202,306**	3,200
遞延稅項資產	29	**4,143**	10,279
		8,112,342	6,609,394
流動資產			
待出售物業及其他存貨	30	**520,950**	401,721
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	31	**179,204**	—
投資	27	**—**	48,263
預繳地價	19	**4,420**	4,101
應收賬款、按金及預付款項	32	**2,612,044**	2,330,938
聯營公司欠款		**7,384**	231
一間共同控制企業欠款		**2,159**	2,040
可收回稅項		**3,842**	1,464
短期銀行抵押存款		**972**	1,220
銀行存款、銀行結存及現金		**481,196**	598,254
		3,812,171	3,388,232
流動負債			
應付賬款及應計費用	33	**1,031,946**	1,120,797
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	38	**17,756**	—
欠聯合集團有限公司款項		**8,183**	6,094
欠聯營公司款項		**62,828**	49,260
欠一間共同控制企業款項		**81,063**	141,063
應付稅項		**13,489**	24,726
一年內到期之銀行借貸	39	**950,233**	603,180
一年內到期之其他負債	41	**33,366**	42,122
		2,198,864	1,987,242
流動資產淨值		**1,613,307**	1,400,990
總資產減流動負債		**9,725,649**	8,010,384

於二零零五年十二月三十一日

	附註	**二零零五年**	二零零四年
		千港元	千港元
			(重列)
股本及儲備			
股本	35	**1,074,303**	1,074,303
儲備	36	**5,996,232**	4,302,155
本公司股東應佔權益		**7,070,535**	5,376,458
少數股東權益		**1,481,741**	1,270,428
權益總額		**8,552,276**	6,646,886
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	39	**875,763**	1,046,569
貸款票據	40	**64,252**	129,637
遞延稅項負債	29	**230,615**	183,653
一年後到期之其他負債	41	**2,743**	3,639
		1,173,373	1,363,498
		9,725,649	8,010,384

第34至128頁之財務報表經董事會於二零零六年四月十二日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
李成偉

董事
李志剛

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	**二零零五年** **千港元**	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
無形資產	22	**510**	—
於附屬公司之權益	23	**3,231,983**	2,696,497
投資	27	**—**	510
		3,232,493	2,697,007
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項		**475**	1,473
銀行存款、銀行結存及現金		**159**	53,327
		634	54,800
流動負債			
應付賬款及應計費用		**780**	1,931
欠聯合集團有限公司款項		**8,184**	6,094
一年內到期之銀行借貸	39	**3,115**	—
		12,079	8,025
流動(負債)資產淨額		**(11,445)**	46,775
總資產減流動負債		**3,221,048**	2,743,782
股本及儲備			
股本	35	**1,074,303**	1,074,303
儲備	36	**1,771,589**	1,225,870
權益總額		**2,845,892**	2,300,173
非流動負債			
欠附屬公司款項	37	**375,156**	443,609
		3,221,048	2,743,782

董事
李成偉

董事
李志剛

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔												
			物業重估	投資重估	特別資本	資本贖回		資本(商譽)				少數股東	
	股本	股份溢價	儲備	儲備	儲備	儲備	滙兑儲備	儲備	累計溢利	股息儲備	總計	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
								(附註36(b))					
於二零零四年一月一日													
按原先列示	978,768	492,784	245,739	69,379	2,320,430	72,044	(205,761)	(24,027)	939,958	–	4,889,314	1,148,929	6,038,243
因會計政策變動而產生之前期調整	–	–	(114,085)	–	–	–	95,488	–	(355,635)	–	(374,232)	(4,165)	(378,397)
重列	978,768	492,784	131,654	69,379	2,320,430	72,044	(110,273)	(24,027)	584,323	–	4,515,082	1,144,764	5,659,846
分派一間聯營公司權益予少數股東	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	1	–	1
重估產生之盈餘	–	–	–	156,090	–	–	–	–	–	–	156,090	52,082	208,172
重估資產產生之遞延稅項負債	–	–	–	(166)	–	–	–	–	–	–	(166)	(56)	(222)
折算香港以外地區業務賬項而產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	–	31	–	–	–	31	(12)	19
應佔聯營公司收購後儲備變動	–	–	9,819	4,067	–	–	244	–	–	–	14,130	4,713	18,843
應佔共同控制企業收購後儲備變動	–	–	8,840	–	–	–	14	–	–	–	8,854	–	8,854
直接於權益確認之收入淨額	–	–	18,659	159,992	–	–	289	–	–	–	178,940	56,727	235,667
股東應佔溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	563,023	–	563,023	97,205	660,228
於非買賣證券減值時轉撥	–	–	–	12,672	–	–	–	–	–	–	12,672	4,226	16,898
於出售非買賣證券時轉撥	–	–	–	4,985	–	–	–	–	–	–	4,985	1,663	6,648
於一間聯營公司之權益攤薄時轉撥	–	–	(400)	31	–	–	–	(3)	–	–	(372)	(124)	(496)
資本儲備攤銷	–	–	–	–	–	–	–	(17,267)	–	–	(17,267)	–	(17,267)
年內已確認收支總額	–	–	18,259	177,680	–	–	289	(17,270)	563,023	–	741,981	159,697	901,678
分派予少數股東權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(2,389)	(2,389)
收購一間附屬公司之額外權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,856)	(1,856)
轉撥自特別資本儲備至累計溢利	–	–	–	–	(2,320,430)	–	–	–	2,320,430	–	–	–	–
轉撥自累計溢利至資本儲備	–	–	–	–	–	–	–	2,120	(2,120)	–	–	–	–
分派予少數股東權益之股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(29,788)	(29,788)
行使認股權證之認購權	95,535	23,884	–	–	–	–	–	–	–	–	119,419	–	119,419
發行股份開支	–	(24)	–	–	–	–	–	–	–	–	(24)	–	(24)
末期股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(26,858)	26,858	–	–	–
於二零零四年十二月三十一日	1,074,303	516,644	149,913	247,059	–	72,044	(109,984)	(39,177)	3,438,798	26,858	5,376,458	1,270,428	6,646,886

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
			物業重估	投資重估	資本贖回	資本(商譽)					少數股東	
	股本	股份溢價	儲備	儲備	儲備	滙兑儲備	儲備	累計溢利	股息儲備	總計	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
							(附註36(b))					
於二零零五年一月一日												
按原先列示	1,074,303	516,644	226,488	247,059	72,044	(205,496)	(39,177)	3,899,912	26,858	5,818,635	1,275,939	7,094,574
因會計政策變動而產生之前期調整	–	–	(76,575)	–	–	95,512	–	(461,114)	–	(442,177)	(5,511)	(447,688)
期初結餘調整前重列	1,074,303	516,644	149,913	247,059	72,044	(109,984)	(39,177)	3,438,798	26,858	5,376,458	1,270,428	6,646,886
因會計政策變動而產生之期初餘額調整	–	–	(149,913)	(1,572)	–	–	41,987	623,558	–	514,060	49,010	563,070
前期及期初結餘調整後重列	1,074,303	516,644	–	245,487	72,044	(109,984)	2,810	4,062,356	26,858	5,890,518	1,319,438	7,209,956
可供出售金融資產												
公平價值變更之盈利	–	–	–	255,662	–	–	–	–	–	255,662	85,266	340,928
重估資產產生之遞延稅項	–	–	–	61	–	(124)	–	–	–	(63)	(21)	(84)
折算香港以外地區業務賬項而產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	246	–	–	–	246	143	389
應佔聯營公司收購後儲備變動	–	–	–	7,723	–	19,551	1,754	–	–	29,028	9,681	38,709
應佔共同控制企業收購後儲備變動	–	–	–	–	–	3,566	–	–	–	3,566	–	3,566
直接於權益確認之收入淨額	–	–	–	263,446	–	23,239	1,754	–	–	288,439	95,069	383,508
股東應佔溢利	–	–	–	–	–	–	–	935,342	–	935,342	101,100	1,036,442
於出售可供出售金融資產時轉撥	–	–	–	(29,101)	–	–	–	–	–	(29,101)	(9,705)	(38,806)
可供出售金融資產減值虧損轉撥至收益賬	–	–	–	10,807	–	–	–	–	–	10,807	3,604	14,411
於出售共同控制企業時轉撥	–	–	–	–	–	(8)	–	–	–	(8)	(3)	(11)
年內已確認收支總額	–	–	–	245,152	–	23,231	1,754	935,342	–	1,205,479	190,065	1,395,544
未領取之股息	–	–	–	–	–	–	–	1,396	–	1,396	466	1,862
轉撥自累計溢利至資本儲備	–	–	–	–	–	–	263	(263)	–	–	–	–
已付股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(26,858)	(26,858)	–	(26,858)
擬派末期股息	–	–	–	–	–	–	–	(53,715)	53,715	–	–	–
分派予少數股東權益之股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(28,228)	(28,228)
於二零零五年十二月三十一日	1,074,303	516,644	–	490,639	72,044	(86,753)	4,827	4,945,116	53,715	7,070,535	1,481,741	8,552,276

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
經營業務		
本年度溢利	**1,036,442**	660,228
調整項目：		
融資成本	**96,778**	47,208
撥回負商譽	**—**	(156,741)
資本儲備攤銷	**—**	(17,267)
呆壞賬(準備)撥回	**12,042**	(902)
應佔聯營公司業績	**(150,388)**	(165,856)
應佔共同控制企業業績	**(105,298)**	(19,090)
稅項	**79,306**	80,108
物業、廠房及設備折舊	**24,479**	21,603
可供出售金融資產已確認之減值虧損	**14,411**	—
聯營公司商譽已確認之減值虧損	**13,323**	—
一間聯營公司已確認之減值虧損	**4,981**	—
預繳地價攤銷	**4,401**	3,275
物業、廠房及設備已確認之減值虧損	**3,680**	—
無形資產攤銷	**3,662**	2,701
無形資產已確認之減值虧損	**980**	—
出售物業、廠房及設備之虧損	**671**	579
一間附屬公司商譽已確認之減值虧損	**267**	—
投資物業公平價值增加	**(522,250)**	(91,719)
出售可供出售金融資產之溢利	**(56,748)**	—
撥回待出售物業之撇減	**(47,452)**	(22,924)
撥回待發展物業之減值	**(34,700)**	(3,000)
撥回樓宇之減值	**(4,284)**	(4,314)
出售投資物業之溢利	**(2,061)**	—
出售／視作出售一間共同控制企業之溢利	**(1,219)**	(942)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之未變現溢利淨額	**(590)**	—
買賣證券之未變現虧損淨額	**—**	2,109
撥回無形資產減值虧損	**(320)**	—
因收購附屬公司產生公平價值淨額高於代價之差額	**(199)**	—
非買賣證券已確認之減值虧損	**—**	16,418
攤薄於一間聯營公司權益之虧損	**—**	4,492
撇銷無形資產之虧損	**—**	96
出售非買賣證券溢利	**—**	(2,483)
出售一間附屬公司部分權益溢利	**—**	(789)
未計營運資金變動之經營業務現金流量	**369,914**	352,790

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	**二零零五年**	二零零四年
		千港元	千港元
			(重列)
待出售物業及其他存貨減少		**7**	20,741
透過損益賬按公平價值處理之金融資產增加		**(127,651)**	—
買賣證券增加		**—**	(14,634)
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少		**(277,130)**	557,084
貸款及應收賬款增加		**—**	(3,200)
應付賬款及應計費用減少		**(82,591)**	(499,683)
透過損益賬按公平價值處理之金融負債增加		**17,756**	—
其他負債減少		**(9,606)**	(3,046)
欠聯合集團有限公司款項增加(減少)		**2,089**	(23,719)
經營(所用)產生之現金		**(107,212)**	386,333
已付利息		**(85,689)**	(47,193)
已付香港利得稅		**(39,752)**	(32,809)
已付香港以外稅項		**(341)**	(248)
經營業務(所用)產生之現金淨額		**(232,994)**	306,083
投資業務			
出售可供出售金融資產所得款項		**113,923**	—
出售投資物業所得款項		**14,661**	—
聯營公司還款		**13,063**	254,750
來自聯營公司之股息		**8,162**	6,182
可供出售金融資產減少		**5,620**	—
一間共同控制企業還款		**2,751**	2,770
銀行抵押存款減少		**248**	267
出售物業、廠房及設備所得款項		**142**	56
收購附屬公司(扣除已購入之現金及現金等價物)	42	**(62,416)**	(125,239)
購入物業、廠房及設備		**(19,472)**	(18,265)
添置無形資產		**(5,962)**	(6,091)
收購聯營公司		**(5,592)**	(102,350)
法定按金支付淨額		**(4,472)**	—
墊款予一間共同控制企業		**(2,870)**	(3,772)
添置投資物業		**(2,605)**	(110)
購入可供出售金融資產		**(705)**	—
墊款予一間聯營公司		**(6)**	(2)
出售非買賣證券所得款項		**—**	40,510
購入非買賣證券		**—**	(32,285)
添置待發展物業		**—**	(14,186)
收購一間共同控制企業		**—**	(2,294)
墊款予所投資公司		**—**	(1,950)
收購一間附屬公司之額外權益		**—**	(954)
投資業務產生(所用)之現金淨額		**54,470**	(2,963)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
融資業務		
籌集所得新造銀行貸款	**359,000**	86,500
聯營公司墊款	**426**	—
償還銀行貸款	(**207,883**)	(346,126)
購回貸款票據	(**60,000**)	(100,426)
附屬公司向少數股東權益派付之股息	(**28,228**)	(29,788)
已付股息	(**26,858**)	—
予少數股東權益之分派淨額	(**48**)	(33)
發行股份所得款項淨額	—	119,395
一間共同控制企業墊款	—	29,500
償還融資租約下之債務	—	(890)
償還聯營公司款項	—	(148)
償還一間共同控制企業款項	—	(95)
融資業務產生(所用)之現金淨額	**36,409**	(242,111)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(**142,115**)	61,009
滙率變動之影響	(**78**)	12
於年初之現金及現金等價物	**540,349**	479,328
於年末之現金及現金等價物	**398,156**	540,349
現金及現金等價物結存之分析		
銀行存款、銀行結存及現金	**481,196**	598,254
銀行透支	(**83,040**)	(57,905)
	398,156	540,349

截至二零零五年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港特別行政區(「香港」)註冊成立之公眾上市有限公司，其最終控股公司為聯合集團有限公司(「聯合集團」)，聯合集團亦為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司。

本公司註冊辦事處之地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。

財務報表以港元列示，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃一間控股投資公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務分別列於附註第52、53及54項。

2. 採用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈對於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之多項新制定香港財務報告準則(「財務報告準則」)、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋(以下統稱「新財務報告準則」)。採用新財務報告準則已導致收益賬、資產負債表及權益變動表之呈列方式變更，尤其是少數股東權益及應佔聯營公司或共同控制企業稅項之呈列方式已出現變化。呈列方式之變更已追溯應用。採納新財務報告準則已導致本集團於下列範疇之會計政策變更，對現時或過去會計年度之業績的編製及呈列方式造成影響。

業務合併

於本年度，本集團已採納財務報告準則第3號「業務合併」，該準則對於協議日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併生效。採納財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，因於二零零一年一月一日前進行收購所產生之商譽乃列作儲備，而因於二零零一年一月一日後進行收購所產生之商譽則作資本化，並按其估計可使用年期進行攤銷。本集團已應用財務報告準則第3號之相關過渡性條文。過往在儲備內確認之商譽已轉撥至本集團於二零零五年一月一日之累計溢利。有關過往在資產負債表內作資本化之商譽方面，於二零零五年一月一日起，本集團已終止對該商譽進行攤銷，並將對商譽最少每年及於進行收購之財政年度進行減值測試。因於二零零五年一月一日後進行收購所產生之商譽，於初步確認後按成本減累計減值虧損(如有)計算。因此會計政策變動，本期間並無商譽攤銷。亦並無重列二零零四年之比較數字。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則(續)

業務合併(續)

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平價值淨額高於成本之差額(前稱「負商譽」)

根據財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平價值淨額高於收購成本之差額(「收購折讓」)，乃於進行收購之期間即時確認為損益。於過往年度，於二零零一年一月一日前收購所產生之負商譽乃列作儲備，於二零零一年一月一日後收購所產生之負商譽則作資產扣減，並視乎構成差額之因素撥至收入。根據財務報告準則第3號之相關過渡性條文，本集團已不再確認所有於二零零五年一月一日之負商譽。

於共同控制企業之權益

於過往年度，於共同控制企業之權益乃以權益法列賬。於本年度，本集團已應用會計準則第31號「於共同控制企業之權益」，該準則允許企業使用比例合併或權益法將其於共同控制企業之權益列賬。採用會計準則第31號後，本集團選擇繼續應用權益法將其於共同控制企業之權益列賬。因此，有關本集團於共同控制企業之權益之會計政策並無出現變更。

金融工具

於本年度，本集團已應用會計準則第32號「金融工具：披露及呈列方式」及會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。會計準則第32號規定須追溯應用。應用會計準則第32號並無對在財務報表中呈列金融工具之方式構成重大影響。於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間生效之會計準則第39號，基本上不容許企業對金融資產及負債進行追溯性確認、不再確認或計量。因實行會計準則第39號產生之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已應用會計準則第39號之相關過渡性條文，對屬於會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債，進行分類及計量。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則(續)

金融工具(續)

以往根據會計實務準則(「會計實務準則」)第24號之其他處理方法計量之債務及股本證券

於二零零四年十二月三十一日，本集團乃根據會計實務準則第24號之其他處理方法進行債務及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資乃按適當情況分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持至到期投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」乃按公平價值計算。「買賣證券」之未變現損益於損益產生時列為收益或虧損。「非買賣證券」之未變現損益作權益入賬，直至證券被售出或釐定為出現減值，屆時原先在權益內確認為累積損益將列入該會計期間之損益。二零零五年一月一日以後，本集團根據會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據會計準則第39號，金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期金融資產」。「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值列賬，其公平價值變動分別確認為損益及權益；「貸款及應收賬款」及「持至到期金融資產」以實際利息法按攤銷成本計算。

採納會計準則第39號於二零零五年一月一日對再劃定投資連同其重新分類之影響概述於下表：

				於二零零五年一月一日新劃定						
								透過損益賬按公平價值處理之金融資產		
	於二零零四年十二月三十一日按原先列示	採納會計準則第39號之影響	於二零零五年一月一日重列	無形資產	可供出售金融資產	法定按金	貸款及應收賬款		應收賬款、按金及預付款項	應付賬款及應計費用
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團										
證券投資										
非買賣證券	784,778	(2,096)	782,682	–	747,363	–	35,319	–	–	–
買賣證券	48,263	22	48,285	–	–	–	–	48,285	–	–
其他投資										
會所債券及交易所參與權*	9,195	–	9,195	9,195	–	–	–	–	–	–
於交易所及結算公司之法定按金及其他按金	26,624	–	26,624	–	–	26,624	–	–	–	–
所投資公司欠款扣除減值虧損	92,774	(1,447)	91,327	–	–	–	87,921	250	3,156	–
欠所投資公司款項	(1,891)	–	(1,891)	–	–	–	–	–	–	(1,891)
				9,195	747,363	26,624	123,240	48,535	3,156	(1,891)
本公司										
其他投資										
會所債券*	510	–	510	510	–	–	–	–	–	–

* 繼採納會計準則第39號後，本集團已將其交易所參與權及會所債券由「其他投資」重新分類為「無形資產」。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則(續)

金融工具(續)

此外，以往歸類在「於聯營公司之權益」項下之一間上市聯營公司之認股權證及應收聯營公司款項，連同其因採納會計準則第39號而於二零零五年一月一日之重新分類如下：

	賬面值	應收款項	總額
	千港元	千港元	千港元
於聯營公司之權益			
於二零零四年十二月三十一日按原先列示	2,340,530	142,583	2,483,113
應佔聯營公司往年調整	(20,093)	—	(20,093)
重列	2,320,437	142,583	2,463,020
於二零零五年一月一日作出之調整			
— 採納會計準則第39號#	2,469	—	2,469
— 採納財務報告準則第3號、會計準則第36號及第38號	153,481	—	153,481
— 應佔聯營公司	7,298	—	7,298
	2,483,685	142,583	2,626,268
減：重新分類			
— 認股權證重新分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產#	(2,469)	—	(2,469)
— 借貸票據重新分類為貸款及應收賬款	—	(78,000)	(78,000)
— 聯營公司欠款重新分類為應收賬款、按金及預付款項	—	(282)	(282)
	2,481,216	64,301	2,545,517

之前分類在「於聯營公司之權益」項下之一間上市聯營公司之認股權證，根據會計準則第39號之條文規定分類於「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」項下，並按公平價值列賬。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年一月一日起，本集團根據會計準則第39號之規定進行債務及股本證券以外之金融資產及金融負債(過往不在會計實務準則第24號之涵蓋範圍內)分類及計量。誠如上文所述，會計準則第39號下之金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期金融資產」。金融負債普遍分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融負債」或「透過損益賬按公平價值處理之金融負債以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」乃以實際利息法按攤銷成本持有。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則(續)

金融工具(續)

呆壞賬

於過往年度，呆壞賬撥備乃經計及雖未獲認定，但從經驗中已得知本集團貸款及墊款組合及應收賬款中存在之虧損而提撥。在確定所需之撥備數額時，管理階層考慮多項因素如(包括但不限於)本地及國際經濟環境、貸款組合及應收賬款之組成及以往貸款及墊款及應收賬款之虧損經驗。

採納會計準則第39號後，按個別評估之墊款減值撥備按以減值墊款之現金流量折現分析計算。按組合評估之墊款減值撥備，適用於單一類別之小額墊款或未有減值跡象之正常貸款，乃採用方程式或統計方法計提。按個別評估及組合評估之墊款減值撥備將取代一般撥備。

業主自用土地租賃權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備，並按適當情況以成本模式計算。於本年度，本集團應用會計準則第17號「租賃」。根據會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非租賃付款不能可靠地分配為土地或樓宇部分。在此情況下，整項租賃通常被視作融資租約。倘租賃付款得以可靠地分配為土地或樓宇部分，則土地租賃權益會重新分類為營業租約之預繳地價，該款項按成本入賬，並以直線法於租期攤銷。此會計政策之變更已追溯應用。另外，倘不能可靠地於土地與樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益繼續作物業、廠房及設備入賬。

投資物業

本集團在本年度首次應用會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平價值模式入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在過往年度，根據會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益賬扣除。若減值已於早前自收益賬扣除而其後之重估出現升值，此升值則予撥入收益賬。惟數額以先前所扣除減幅為限。本集團已應用會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用會計準則第40號。於二零零五年一月一日，計入物業重估儲備之數額已撥作本集團累計溢利。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則(續)

投資物業(續)

採納會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為「投資物業」之物業分類產生變更。在過往年度，投資物業中相等或少於15%之面積之部分為本公司或本集團內之其他公司佔用，佔用部分亦歸類為「投資物業」。如部分物業可以分開出售(或作為融資租約分開出租)，會計準則第40號要求該部分應分開入賬。如該部分不能分開出售，該物業只會在非主要部分用作生產或提供貨物或服務或作行政用途之下而分類為投資物業。在本年度，本集團已應用會計準則第40號，將一些可以分開出售(或作為融資租約分開出租)之自用物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備。二零零四年之比較數字已予重列。

酒店物業

於過往年度，本集團自行經營之酒店物業乃按重估值列賬，且毋須予以折舊。香港詮釋第2號「酒店物業適用之會計政策」(「香港詮釋第2號」)規定，自行經營酒店物業須根據會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，故以成本模式或重估模式列賬。本集團議決以成本模式對此等酒店物業列賬。在香港詮釋第2號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變動已追溯應用。二零零四年之比較數字已予重列。

無形資產

採納香港會計準則第38號導致根據香港會計準則第38號之條文令無形資產之可使用年期出現變動。若干於二零零五年一月一日前按估計使用年期為五年按直線法攤銷之交易所參與權已於該日改為無限使用年期。於二零零四年十二月三十一日之累積攤銷已予撇銷，並於此等無形資產之成本作相應削減。

有關投資物業之遞延稅項

於過往年度，根據先前之詮釋(會計實務準則詮釋第20號)，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃透過出售而收回物業賬面值所引致之稅務影響而作出評估。於本年度，本集團已應用會計準則詮釋第21號(「會計準則詮釋第21號」)「所得稅－收回經重估不計折舊資產」，該詮釋剔除透過出售收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現乃反映本集團預期於各結算日收回物業之價值方式所引致之遞延稅務影響作出評估。在會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變更已追溯應用。二零零四年之比較數字已予重列。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則(續)

會計政策變動之影響

因採納新香港財務報告準則而導致之上述本集團會計政策變動對本集團於本年度之財務業績之影響概述於附註3。

尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效而對本集團之業務適用之新準則及詮釋。董事預測，應用該等新準則及詮釋將不會對本集團之財務報表造成重大影響。

會計準則第1號(修訂本)	資本披露[1]
會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露[2]
會計準則第21號(修訂本)	於外國業務之投資淨額[2]
會計準則第39號(修訂本)	公平價值選擇權[2]
會計準則第39號及財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約[2]
財務報告準則第7號	金融工具：披露[1]
香港(國際財務報告準則)－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃[2]

[1] 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間開始生效。

[2] 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變更之影響概要

上文附註2所述會計政策變更對本年度及過往年度之業績構成之影響如下：

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
無形資產攤銷減少	**846**	—
撥回負商譽及資本儲備及商譽攤銷減少	(**201,751**)	—
因投資物業重新分類為物業、廠房及設備而產生之投資物業公平價值減少	(**28,992**)	(39,087)
與投資物業有關之遞延稅項支出增加	(**34,178**)	(42,960)
因投資物業重新分類為物業、廠房及設備而產生之折舊增加	(**3,064**)	(2,176)
預繳地價攤銷增加	(**2,733**)	(2,636)
因透過損益賬按公平價值處理之金融負債之公平價值變動而產生之虧損	(**1,914**)	—
因透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債之公平價值變動而產生之虧損之稅項	**2**	—
融資成本增加	(**8,692**)	—
因物業按成本值重列而產生之遞延稅項支出(增加)減少	(**18**)	5
因物業按成本值重列而產生之折舊增加	(**449**)	(31)
因重列成本產生之折舊增加	(**260**)	(204)
因地價重新分類為預繳地價而產生之遞延稅項支出增加	(**155**)	(90)
應佔聯營公司業績增加(減少)	**117,210**	(5,492)
應佔共同控制企業業績增加(減少)	**60,553**	(14,323)
本年度溢利減少	(**103,595**)	(106,994)
應佔方：		
本公司股東	(**125,306**)	(105,479)
少數股東權益	**21,711**	(1,515)
	(**103,595**)	(106,994)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變更之影響概要(續)

按損益賬內之分類分析本年度溢利減少如下：

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
其他收入減少	(**1,914**)	—
其他經營開支增加	(**5,400**)	(4,880)
行政開支增加	(**260**)	(204)
投資物業公平價值減少	(**28,992**)	(22,669)
重新分類就非買賣證券確認之減值虧損	**—**	(16,418)
負商譽之撥回減少	(**155,219**)	—
資本儲備攤銷減少	(**17,267**)	—
應佔聯營公司業績增加(減少)	**87,945**	(5,455)
應佔共同控制企業業績增加(減少)	**60,553**	(14,323)
融資成本增加	(**8,692**)	—
稅項增加	(**34,349**)	(43,045)
	(**103,595**)	(106,994)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變更之影響概要(續)

應用新財務報告準則對於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之資產負債表之累積影響概述如下：

	於二零零四年十二月三十一日(原先列示)	調整	於二零零四年十二月三十一日(重列)	調整	於二零零五年一月一日(重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(附註)			
投資物業	2,611,336	(395,668)	2,215,668	—	2,215,668
物業、廠房及設備	130,199	67,757	197,956	—	197,956
於聯營公司之權益	2,483,113	(20,093)	2,463,020	82,497	2,545,517
於共同控制企業之權益	1,036,507	(218,709)	817,798	—	817,798
預繳地價	—	275,606	275,606	—	275,606
負商譽	(389,264)	—	(389,264)	389,264	—
遞延稅項資產	10,170	109	10,279	—	10,279
遞延稅項負債	(25,029)	(158,624)	(183,653)	—	(183,653)
其他資產／負債	1,237,542	1,934	1,239,476	91,309	1,330,785
淨資產	7,094,574	(447,688)	6,646,886	563,070	7,209,956
股本	1,074,303	—	1,074,303	—	1,074,303
物業重估儲備	226,488	(76,575)	149,913	(149,913)	—
匯兑儲備	(205,496)	95,512	(109,984)	—	(109,984)
資本(商譽)儲備	(39,177)	—	(39,177)	41,987	2,810
累計溢利	3,899,912	(461,114)	3,438,798	623,558	4,062,356
其他儲備	862,605	—	862,605	(1,572)	861,033
少數股東權益	—	1,270,428	1,270,428	49,010	1,319,438
權益總額	5,818,635	828,251	6,646,886	563,070	7,209,956
少數股東權益	1,275,939	(1,275,939)	—	—	—

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變更之影響概要(續)

採納新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之權益之財務影響概述如下：

	於二零零四年一月一日(原先列示)	調整	於二零零四年一月一日(重列)
	千港元	千港元	千港元
		(附註)	
股本	978,768	—	978,768
物業重估儲備	245,739	(114,085)	131,654
滙兑儲備	(205,761)	95,488	(110,273)
累計溢利	939,958	(355,635)	584,323
其他儲備	2,930,610	—	2,930,610
少數股東權益	1,148,929	(4,165)	1,144,764
權益總額	6,038,243	(378,397)	5,659,846

附註： 該等數額指因應用會計準則第3、16、17及40號而將本集團若干投資物業重新分類為物業、廠房及設備以及預繳地價、根據會計準則詮釋第21號就重估投資物業確認遞延稅項負債，應佔聯營公司及共同控制企業之調整，以及根據會計準則第1號呈列資產負債表項目之改變而產生之比較數字調整。此等會計政策更已追溯應用。

繼採納會計準則第39號後，本公司已於二零零五年一月一日將其會所債券由「其他投資」重新分類為「無形資產」。

4. 主要會計政策

編製基準

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表載列香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及公司條例規定之適用披露。

除若干物業及金融工具按公平價值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，如下列所載之主要會計政策所解釋。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。於年內所收購或出售的附屬公司，其業績均自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益賬內。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司淨資產內之少數股東權益與本集團所佔之權益分開。少數股東權益包括於原業務合併日期之數額(見下)及自該合併日期以來少數股東應佔之股本變動之該等權益。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之數額撥入本集團之權益計算，惟少數股東具約束力責任及可透過額外投資彌補虧損除外。

業務合併(於二零零五年一月一日之後)

本集團採用收購會計法為其所收購附屬公司列賬。收購成本乃按為換取獲收購公司控制權而於交換日期所給予資產、所產生或所承擔之責任及本集團發行之股本工具之公平價值總額， 加上業務合併之直接應佔成本計算。獲收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號之確認條件，則按收購當日之公平價值確認。

收購產生之商譽乃確認為資產並初步按成本(即業務合併成本超出本集團於可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部分)釐定。於重新評估後，倘本集團於獲收購公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本， 則該等超出之部分即時於損益賬內確認。

獲收購公司之少數股東權益初步按少數股東應佔已確認資產、負債及或然負債之公平淨值之部分計算。

附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何已識別減值虧損於本公司之資產負債表內列賬。本公司按年內已收或應收之股息為基準計算附屬公司之業績。

於聯營公司之權益

聯營公司是指本集團可對其發揮重大影響之實體，該種實體既非附屬公司又不是於合營企業之權益。重大影響乃指參與所投資公司之財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策之權力。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司之權益(續)

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法減任何已確定之減值虧損綜合入財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團分佔該聯營公司之淨資產之收購後變動作出調整及減去任何個別投資之減值。超出本集團於該聯營公司之權益(包括實際上構成本集團於該聯營公司之淨投資之任何長期權益)之聯營公司虧損不被確認。

收購成本超出本集團分佔收購當日在聯營公司之可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值， 並就減值進行評估。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額在重新評估後即時在損益賬內確認。

倘集團實體與本集團之聯營公司交易，盈虧於本集團於有關聯營公司之權益中撇銷。

於共同控制企業之權益

合營企業乃一項合約性安排，根據安排，本集團與其他各方共同經營一項各方共同控制之商業活動，而有關該業務之策略性財務及經營政策決策需要共同控制之各方一致同意。

涉及另外建立各合營方均擁有權益之單獨實體之合營企業安排乃列為共同控制企業。本集團採用權益會計法減任何已確定之減值虧損呈列其於共同控制企業之權益。根據權益法，於共同控制企業之投資乃按成本在綜合資產負債表內列賬，並就本集團分佔該共同控制企業之淨資產之收購後變動作出調整及減去任何於個別投資之減值。超出本集團於該共同控制企業之權益(包括任何實際上構成本集團於該共同控制企業之淨投資之任何長期權益)之共同控制企業虧損不被確認。

收購成本超出本集團分佔收購當日在共同控制企業之可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並就減值進行評估。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額在重新評估後即時在損益賬內確認。

倘本集團與其共同控制企業交易，未變現盈虧於本集團在該合營企業之權益中撇銷。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

商譽及負商譽(資本儲備)

於二零零五年一月一日之前因收購產生之商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為於二零零五年一月一日之前)產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產及負債公平價值之權益之差額。

對於二零零一年一月一日前之收購原先已資本化之商譽，本集團自二零零五年一月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽每年及有跡象顯示商譽有關之產生現金單位有可能出現減值時進行減值測試。

於二零零五年一月一日或之後因收購產生之商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產、負債及或然負債之公平價值之權益之差額。該等商譽乃按成本減任何累積減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之已資本化商譽於資產負債表內分開列賬。收購聯營公司或共同控制企業產生之已資本化商譽列入有關聯營公司或共同控制企業之投資之成本。

已資本化商譽減值測試

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到各預期可從收購之協同效應中受惠之有關產生現金單位或產生現金單位組別。已獲撥入商譽之產生現金單位每年及有跡象顯示該單位有可能出現減值時進行減值測試。就其一財政年度收購產生之商譽而言，已獲撥入商譽之產生現金單位於該財政年度結束前進行減值測試。當產生現金單位之可收回金額低於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配至削減任何商譽之賬面值，其後以每單位內每一資產為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於收益賬確認。商譽之任何減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售附屬公司、聯營公司或共同控制企業，已資本化之商譽之應佔金額乃計入釐定出售之損益。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

商譽及負商譽(資本儲備)(續)

收購公司於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超出成本之部分(「收購折讓」)

收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為二零零五年一月一日或之後)產生之收購折讓，指被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本之部分。收購折讓即時於損益賬內確認。收購聯營公司或共同控制企業產生之收購折讓，於收購投資之期間在釐定投資者應佔聯營公司或共同控制企業之業績時列作收入。

如上述所解釋，於二零零五年一月一日之所有負商譽已解除確認，並已在本集團之累計溢利中作出相應調整。

收入確認

收入按已收及應收代價之公平價值計算。

倘物業為出售而發展時，收入於執行其具約束力之銷售協議或於樓宇管理當局簽發相關建築物佔用許可時(以較遲者為準)獲確認。於該階段前從買方收取之付款記錄為已收取按金，列為流動負債。倘代價為現金或現金等價物時，並且遞延收取代價，代價之公平價值透過採用估算之利率折現所有未來收入釐定。

租金收入(包括根據營業租約項下之物業提前開出發票之租金)乃以直線基準於相關租賃期內確認。

銷售投資之收入按交易日期或合約日期基準(倘適合)確認。

服務收入於提供服務時確認。

經營酒店收入於提供服務時確認。

利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率孳生，而實際利率為於金融資產之預期可用年期將估計日後現金收入折現至該資產之賬面淨值之實際比率。

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利建立時確認。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

佣金收入乃按交易日期基準確認為收入。

包銷佣金、分包銷收益、配售佣金及分配售佣金於有關重大活動完成時，根據相關協議或交易授權之條款確認為收入。

基金之管理及顧問費於提供有關服務時確認。

來自透過損益賬按公平價值處理之金融資產及衍生合約之可變現盈虧，以交易日期基準確認，而未變現盈虧則於結算日按估值確認。

外幣交易之盈虧包括已變現及未變現盈利減虧損、平倉費用減溢價及手頭外幣倉盤於結算日之估值。

租約

倘租約之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉向給承租人時，租約歸類為融資租約。所有其他租約歸類為營業租約。

本集團作為出租人

融資租約項下應收承租人之款項按本集團於租約之淨投資列作應收款項。融資租約收入分配至列入各會計期間，以按固定期間比率反映本集團就租約之未償還投資之回報。來自經營租約之租金收入以直線法於在相關租約年期內確認。於商談及安排營業租約產生之初步直接成本，按直線基準於租約年期內增加至租賃資產之賬面金額。

本集團作為承租人

融資租約項下持有之資產以其公平價值於租約期初或以最低租約付款之現值(倘更低)確認為本集團之資產。承租人之相應負債在資產負債表內列為融資租約承擔。租約付款在融資費用及租約責任減少之間按比例分配，以就責任之餘額達致固定利率。融資費用直接於損益賬內扣除，除非其為合資格資產直接應佔之費用，在這種情況下，該等費用根據本集團就借款成本之一般政策予以資本化(見下文)。

根據經營租約應付之租金乃按相關租約年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項經營租約作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法於租約年期攤分列賬。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

外幣

各個集團實體之個別財務報表乃以有關實體營運之主要經濟環境之貨幣(其功能貨幣)呈列。就綜合財務報表而言，各實體之業績及財務狀況以本公司之功能貨幣港元呈列，而港元亦為綜合財務報表之呈列貨幣。

在編製個別實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃以交易當日之匯率記錄。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目以結算日之匯率換算。以外幣計值以公平價值列賬之非貨幣項目按釐定公平價值之日期使用之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計值之非貨幣項目不會進行換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之滙兑差額計入本期間之損益賬。重新換算非貨幣性項目產生之滙兑差額以公平價值列賬計入該期間之損益賬內，惟重新換算非貨幣性項目產生之滙兑差額，其盈虧直接於權益中確認。對於該等非貨幣性項目，盈虧之任何滙兑成分亦直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債(包括比較數字)乃按於結算日之適用匯率換算為港元，而收入及支出(包括比較數字)乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之匯率換算。所產生之滙兑差額(如有)乃分類為權益，並轉投至本集團之滙兑儲備。該等滙兑差額乃於海外業務被出售之期間於損益賬內確認。

因收購外國業務產生之商譽及公平價值調整，乃視作外國業務之資產及負債處理及按收市匯率換算。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(該等合資格資產需用較長期間才可供擬定用途或銷售)直接有關之借貸成本加入至該等資產之成本，直至該等資產絕大部分已達致可供擬定用途或銷售為止。擬投資於合資格資產之特定借貸在用於特定投資前所作暫時投資賺取之投資收入，從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之期間列入損益賬內。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

僱員福利

僱員應享之年假之權益於僱員應享有時確認。就因僱員提供服務而計至結算日之年假之估計負債作出撥備。

應向本集團之退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之供款於其產生時在收益表內扣除。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益賬中所報溢利不同，因為其不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括收益賬內非課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可以可扣稅暫時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確認。若於一項交易中，因商譽或初步確認(不包括業務合併)其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及聯營公司及共同控制企業之權益產生之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團作為母公司或合營方有能力控制暫時差額之沖回及暫時差額不會於可預見之未來沖回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在不再有可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產之期間於結算日已實行或基本已實行之稅率計算。遞延稅項於收益賬中扣除或計入，惟於遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關則例外，在此情況下遞延稅項亦於權益中處理。

投資物業

投資物業為持作用以賺取租金及／或資本增值之物業，按其於結算日之公平價值列賬。因投資物業公平價值變動產生之盈虧計入其產生之期間之損益賬。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備之重大檢查及檢修之開支乃作為相關資產之單獨組成部分資本化。

物業、廠房及設備之項目之折舊按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷其成本：

土地及樓宇	2%至3%或於租約之剩餘期限
租賃裝修	20%
設備、傢俬及裝置	10%至50%
汽車及貨船	16⅔%至20%

出售或廢棄物業、廠房及設備產生之盈虧按資產之銷售所得款項及賬面值之差額釐定及於損益賬內確認。

待發展物業

用於生產、出租或行政目的或尚未釐定目的之發展中永久持有土地及樓宇按成本減董事認為必要之任何減值虧損列賬。成本包括永久持有土地成本、發展成本、借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本，扣除任何賺取之租金及利息收入，直至相關物業達致可出售狀況為止。該等資產按其他物業資產相同之基準自資產開始投入使用時開始計算折舊。

預繳地價

租賃土地及土地使用權之前期預付款按直線基準在租約期間在收益賬內扣除。

無形資產

於初次確認時，獨立收購及來自業務合併之無形資產分別按成本及公平價值確認。

取消確認無形資產之損益以出售所得款項淨額與資產之賬面值之間之差額計量，並在取消確認資產時在收益賬中確認。

交易所參與權及會所債券

包括：

- 透過聯交所、香港期貨交易所有限公司及其他交易所交易之權利資格，及

- 使用不同會所設施之權利資格。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

無形資產(續)

交易所參與權及會所債券(續)

本集團管理層認為交易所參與權乃為具有無限期使用年期，因為預計該等權利將無限期帶來淨現金流。管理層亦認為，會所債券並不具有固定使用年期。該等債券按成本減任何減值虧損列賬，並每年進行減值測試，透過將其賬面值與其可收回款項進行比較。可使用年期亦按年度基準審閱及按預期基準作出調整(倘適合)。

電腦軟件

購進之電腦軟件許可權按購進軟件及使其投入使用所涉及之成本進行資本化，並按其估計可用年數以直線攤分法分三至五年攤銷。

開發或保養電腦軟件之成本於產生時支銷。對於可認定為集團所控制，且有可能帶來高於成本之效益超過一年之獨特軟件，將直接與其製造有關之成本入賬列為無形資產。直接成本包括軟件開發人員費用及適當之一部分管理費用。

電腦軟件開發成本入賬列為資產，並由軟件可供使用之日起按其不超過十年之估計可用年數以直線攤分法攤銷。

有形及無形資產(不包括無限可使用年期之商譽及無形資產)之減值

於各結算日，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘資產之可收回金額預計低於其賬面值，則該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘一項減值虧損其後獲撥回，有關資產之賬面值乃增至其重新估計之可收回數額，但經增加之賬面值不得超逾有關資產在過往年度倘未確認任何減值虧損所應釐定之賬面值。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具

當本集團成為文據之合約條文之訂約方時，則於綜合資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外)而直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債之公平價值。因收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

金融資產歸類為四個類別之一，即透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收賬款、持至到期投資及可供出售金融資產。所有透過正常方式購買或出售金融資產按交易日期基準確認及取消確認。正常方式進行之購買或出售為按照市場規則或慣例所制定之時限內須交付資產之金融資產購買或銷售。就每種類別之金融資產採納之會計政策載列如下。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產分為兩個類別，包括持作交易用途之金融資產及於初步確認時指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產。於初步確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於損益賬內確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收賬款(包括貿易應收賬款、應收貸款及其他應收賬款)乃利用實際利率法按攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產出現減值時在損益賬確認，並按該項資產賬面值及以原有實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額計算。當該項資產之可收回數額增加可客觀地與該項減值獲確認後出現之事件關連，則減值虧損可於其後期間撥回，惟於減值撥回日期該項資產之賬面值不得超出倘該項減值未獲確認而應有之攤銷成本。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為或非歸類為其他任何類別(載於上列)之非衍生工具。於首次確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計量。公平價值之變動於權益中確認，直至非金融資產被出售或釐定為減值，此時，先前於權益中確認之累積盈虧從權益中移除及於損益賬內確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬內確認。可供出售股權投資之減值虧損將不會於其後期間透過損益賬撥回。對於可供出售債務投資，倘投資之公平價值之增加可與減值虧損確認後產生之事件客觀地聯系，則減值虧損其後被撥回。

對活躍市場沒有所報之市價及公平價值不能可靠計量之可供出售股權投資及與該等股權工具關連且必須透過交付這類股權投資作結算之衍生工具，於初步確認後之每個結算日，按成本減已識別之減值虧損計量。倘有客觀證據證明資產減值，則減值虧損於損益賬中確認。減值虧損之金額按資產之賬面值及就相似金融資產之現時市場回報率折讓之預期未來現金流量之現值之差額計量。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

金融負債及權益

金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃任何可證明扣除本集團所有負債後於本集團資產擁有剩餘權益之合約。金融負債一般歸類為透過損益賬按公平價值處理之金融負債及其他金融負債。採納之有關金融負債及權益工具之會計政策載列如下。

透過損益賬按公平價值處理之金融負債

透過損益賬按公平價值處理之金融負債有兩個子類別，包括持作交易用途之金融負債及於首次確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融負債。於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融負債按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於損益賬內確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及應計費用，欠聯合集團有限公司款項，欠聯營公司款項，欠一間共同控制企業款項及銀行及其他借貸，乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

公平價值計算原則

有價投資之公平價值按買入價釐定。對於沒有活躍市場之非上市證券或金融資產，本集團使用估值技巧，包括使用最近期之公平交易，參考其他大致相同之投資、折現現金流量分析及期權定價模式，確立其公平價值。

權益工具

由本公司發行之權益工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

待出售物業

待出售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括永久持有及租賃土地成本、發展成本、借貸成本及其他該等物業應佔之直接成本，直至相關物業達到可供出售狀態。可變現淨值根據現行市場條件減所有預期完成成本及將於推廣及銷售時產生之成本，參考管理層對售價之估計。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃採用加權平均法計算。

5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於編製該等財務報表時，管理層需就會計政策之選擇及應用作出重大判斷，包括作出估計及假設。下列為受判斷及不確定因素影響之重大會計政策及就該等判斷及估計而可能導致呈報金額在不同之條件或採用之不同假設可能出現不同之概覽。

投資物業之公平價值之估計

投資物業由獨立專業估值師按現有之市值基準於結算日重估。該等估值乃根據若干假設，該若干假設受不確定因素影響及可能與實際結果相差很遠。於作出該等判斷時，本集團考慮類似物業在活躍市場之現時價格之資訊及採用主要根據於每個結算日存在之市況作出之假設。

貸款及應收賬款之減值撥備

本集團定期審核其貸款組合，以評估是否存在減值撥備。於是否應於收益賬記錄釐定減值撥備時，本集團在考慮各個個別客戶之相關抵押及拖欠之貸款人最近期之財務狀況後，就個別貸款賬項進行減值評估。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

可供出售金融資產減值

對於上市可供出售股權投資，公平價值之重大或長期下降至低於成本被視為減值之客觀證據。於釐定公平價值之下降是否重大或為長期時需要作出判斷。在作出該等判斷時，市場波動之歷史資料以及專項投資之價格亦被考慮在內。

對於非上市股權投資來說，本集團透過採用適當估值方法及根據於每個結算日現有之市場條件作出之假設釐定其公平價值。本集團亦考慮及其他因素，例如行業及業界表現及所投資公司之財務資料。

商譽之估計減值

本集團根據相關會計準則，每年進行商譽減值測試。在釐定商譽是否減值時，要求根據本集團可得到之資料基準對使用價值作出估計。倘未來現金流量低於預期，則可能產生減值虧損。

遞延稅項

估計因稅項虧損產生之遞延稅項資產之金額需要經過涉及就稅項、預測未來年度之應課稅收入及評估本集團透過未來盈利利用稅項利益之能力釐定適當撥備之過程。倘產生之實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產之撥回，撥回將於該等撥回發生之期間之收益賬中確認。因稅項虧損產生之本集團之遞延稅項資產主要來自於有期貸款業務。倘現有財務模式表明稅項虧損可於未來動用，任何假設、估計及稅務規例之變動可能影響該遞稅項資產之可收回性。

撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件而須承擔法律性或推定性責任，且可能導致資源流失以履行該責任及其有關數額能可靠地估計時，則會為其確認撥備。倘若本集團預期某些或全部撥備將獲償付，則有關償付金僅會於實質上能確定時確認為一項獨立資產。與任何撥備有關之開支於收益賬，扣除任何償付金額後呈列。

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

折舊及攤銷

於二零零五年十二月三十一日，本集團之物業、廠房及設備之淨賬面值為209,419,000港元。本集團以直線法由物業、廠房及設備開始生產使用日期起，於預期之三至十五年年期內在考慮物業、廠房及設備之估計剩餘價值一後對物業、廠房及設備折舊。本集團用於生產之物業、廠房及設備之預期使用年期及將之達致使用狀況之日期反映董事估計本集團擬從使用本集團之物業、廠房及設備得到之經濟利益之期間之估計。

訴訟

間接非全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)已獲授最終許可，就有關涉及新鴻基証券、新世界發展有限公司(「新世界發展」)及Stapleton Development Limited(「SDL」)之訴訟於二零零五年六月二十九日作出之上訴法庭裁決(「上訴法庭裁決」)向終審法院提出上訴(「最終上訴」)。該訴訟乃關於新世界發展及/或SDL及IGB Corporation Bhd.之間就於一間為購買位於吉隆坡市中心之土地以及興建兩幢酒店而成立之合營公司中之權益之糾紛。本集團目前對上訴庭裁決之理解為，新鴻基証券現時實際擁有新世界發展於合營公司之全部權益中擁有25%(「新鴻基証券權益」)。最終上訴將於二零零六年六月十九日及二零零六年六月二十一日展開聆訊。本集團認為現時無法以任何準確程度決定最終結果之情況。

於二零零五年十二月三十一日，新鴻基証券權益總額118,003,000港元以所投資公司欠款方式入賬並列於貸款及應收賬款。此外，已就新世界發展聲稱新世界發展代表新鴻基証券墊付按比例之股東貸款而要求支付之款項，披露一項或然負債約37,500,000港元。此外，於二零零四年之收益賬內列入之一筆為數2,934,000港元之款項，為新鴻基証券根據香港高等法院於二零零四年四月一日作出之裁決(「該等裁決」)，就新世界發展代表新鴻基証券墊付之股東注資，由新鴻基証券支付予新世界發展之利息開支。鑑於權益之性質及最終上訴下之不明朗因素，導致未能以任何準確程度決定最終結果之情況。因而影響上述應收款項或利息付款之可收回性以及上述或然負債可能實現或解除之可能性。因此，本集團現時不適宜就上述應收款項作出任何減值撥備、就上述或然負債作出任何撥備，或就上述利息開支作出任何收回款項。有關該等應收款項、或然負債及利息開支之詳情分別於附註第28、44及12項作披露。

6. 金融風險管理目標及政策

本集團之業務使其面臨多種金融風險：市場風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預見性及尋求盡量減低對本集團之財務表現產生之潛在不利影響。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

6. 金融風險管理目標及政策(續)

本集團已建立風險管理之政策及程序，該等政策及程序由管理層及信貸及風險管理委員會(「信貸及風險管理委員會」)定期按時，並向有關集團公司之執行委員會報告，以確保適當監控及控制本集團於業務不時產生之所有重大風險。有關內部審核及合規部(「內部審核及合規部」，其獨立地分別向主席及審核委員會報告)亦定期審核以補充由管理層及本集團內多個部門採納之各種內部控制措施，以確保符合政策及程序。

市場風險

(i) ***交易風險***

交易活動產生之市場風險，包括市場莊家活動及坐盤交易。涉及本集團上下之交易活動受管理層批准之限額所規限。本集團下相關集團公司之交易風險控制單位(「交易風險控制單位」)獨立地監控及報告與衍生工具、外匯交易及黃金有關之坐盤交易活動之持倉量、風險及盈虧。除交易風險控制單位外，本集團之坐盤交易風險由信貸部嚴格監控。坐盤交易風險以「按市價計算」及「按公平價值計算」兩種方式為基準計量，以及採用「最大虧損」及「倉盤」限制。風險值(「風險值」)及壓力測試亦用於風險評估。該些為透過合併倉盤之規模及潛在市場變動對損益賬之潛在影響之程度而參與量化風險之方法。

本集團之多種坐盤交易倉盤及損益每日向高級管理層彙報，以供審閱。本集團之內部審核及合規部亦執行審核補充上述控制，以確保符合固有市場風險限制及指引。

(ii) ***外匯風險***

外滙風險乃外幣滙率變動對盈利或資本造成之風險。

集團之外滙風險主要來自其槓桿外滙或代客購買海外證券之業務。外滙風險由有關部門按管理層所批准之限額作出管理及監察。就槓桿外滙業務而言，由於集團乃擔任莊家之位置，因此，外幣未平倉合約(須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其滙報)會存在外滙風險。另外，倘客戶在經歷重大滙率波動後未能或無法填補保證金額，亦可能對集團造成衍生外滙風險。集團主要之貸款業務仍以本地貨幣進行，以減低外滙風險，故此，集團之貸款資產並無承受重大外滙風險。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

6. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

信貸風險產生於多個方面。包括於交易中一名客戶或訂約方可能於清償過程中不能按期付款。其亦產生於借貸、清償、庫務、莊家、衍生工具、座盤交易、租賃業務及酒店經營及其他由本集團承擔之業務。

本集團之風險手冊詳細載明信貸批准及監控程序，該些程序乃根據可靠業務實務、相關法例之要求及規定及(倘適合)由證券及期貨事務監察委員會發佈之守則或指引而建立。

日常信貸管理由信貸部並經參考上述標準包括訂約方資信度、已抵押之抵押品及風險集中程度進行。由信貸部每日進行之決策由本集團管理層及由信貸及風險管理委員會在其常規會議上報告及審核。

流動資金風險

本集團管理其流動資金狀況，以確保本集團維持審慎及合適流動資金比率，嚴格遵照法定要求。這由管理層以日常基準監控本集團之流動資金狀況達致，以確保足夠流動資金可用以符合所有責任及符合法定要求，例如適用於多種持牌附屬公司之財務資源規則。

利率風險

利率風險主要由就附有利息之資產、負債及承擔重新定價之時差所引致。本集團的利率風險主要來自證券放款及其他貸款業務。本集團有法律能力要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平。集團亦可容易地確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。集團所支付之利率乃由財務部管理，以盡量令息差符合資金之流動性及需求。本集團之大部份銀行借款受浮動利息所規限。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

6. 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

本集團之重大定息資產及負債之公平價值利率風險及其合約到期日期如下：

	利率	第一年內	第二年內	第三年內	第四年內	第五年內	超過五年	合計
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年十二月三十一日								
固定存款	0.28%至7.25%	110,902	–	–	–	–	–	110,902
國庫券	3.78%	7,680	–	–	–	–	–	7,680
應收一上市聯營公司之貸款票據	2.5%	–	–	78,000	–	–	–	78,000
銀行借貸	4.85%至5.35%	(255,000)	–	–	–	–	–	(255,000)
貸款票據(附註)	7.9%	–	–	(64,252)	–	–	–	(64,252)
於二零零四年十二月三十一日								
固定存款	0.01%至7.50%	144,181	–	–	–	–	–	144,181
應收一上市聯營公司之貸款票據	2.5%	–	–	–	78,000	–	–	78,000
有價債務證券	1.86%	7,741	–	–	–	–	–	7,741
貸款票據(附註)	7.9%	–	–	–	(129,637)	–	–	(129,637)

附註： 貸款票據之票據年利率為4.00%。上表所列之利率為在計算貸款票據攤銷成本時所採用之實際年利率。

本集團之重大浮息資產及負債之現金流量利率風險及其合約到期日期如下：

	利率	第一年內	第二年內	第三年內	第四年內	第五年內	超過五年	合計
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年十二月三十一日								
有抵押證券放款	7.00%至30.00%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,293,285
有期貸款	7.00%至26.82%	371,909	–	–	–	–	–	371,909
銀行透支	4.85%至8.50%	(83,040)	–	–	–	–	–	(83,040)
銀行借貸	4.89%至6.69%	(612,193)	(606,939)	(36,119)	(100,473)	(74,622)	(57,610)	(1,487,956)
於二零零四年十二月三十一日								
有抵押證券放款	4.00%至30.00%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,441,056
有期貸款	5.00%至26.82%	181,310	3,200	–	–	–	–	184,510
銀行透支	5.5%	(57,905)	–	–	–	–	–	(57,905)
銀行借貸	1.15%至3.00%	(545,275)	(226,738)	(613,160)	(28,981)	(91,328)	(86,362)	(1,591,844)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 收益#

收益代表來自出售物業、證券交易及經紀、物業租賃、酒店業務及物業管理服務、利息及股息收入、來自企業融資及顧問服務、及來自證券放款及有期貸款融資及保險經紀服務之已收及應收收入總額、及下列載列扣除虧損後之淨額：黃金交易之收入以及外匯交易之差額。

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
證券經紀	**225,664**	236,854
利息收益	**180,696**	171,510
物業租金、酒店業務及管理服務	**173,358**	169,935
企業融資及其他之收益	**169,297**	156,849
外匯交易、黃金、商品及期貨之收入	**149,289**	149,380
證券交易	**203,993**	145,205
股息收入	**41,856**	73,653
出售物業	**–**	24,783
	1,144,153	1,128,169

收益亦為本集團之營業額。

8. 分部資料

本集團之主要業務分部如下：

– 投資、經紀及金融 –買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外滙、黃金及商品之經紀服務、提供證券放款及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貸款融資。

– 物業租賃、酒店業務及管理服務–物業租賃、由第三方管理之酒店業務及提供物業管理服務。

– 銷售物業及與物業有關之投資–發展及銷售物業以及與物業有關之投資。

業務分部為主要之呈列方式，而地域分部為第二呈列方式。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

本集團之業務分部資料分析如下：

	二零零五年			
	投資、經紀及金融 千港元	**物業租賃、酒店業務及管理服務** 千港元	**出售物業及與物業有關之投資** 千港元	**總額** 千港元
收益	987,628	177,957	—	1,165,585
減：分部間之收益	(16,833)	(4,599)	—	(21,432)
	970,795	173,358	—	1,144,153
分部業績	299,353	631,147	26,340	956,840
融資成本				(96,778)
應佔聯營公司業績				150,388
應佔共同控制企業業績				105,298
除稅前溢利				1,115,748
稅項				(79,306)
本年度溢利				1,036,442
分部資產	4,697,322	3,112,221	520,991	8,330,534
於聯營公司之權益				2,710,057
於共同控制企業之權益				866,394
遞延稅項資產				4,143
聯營公司欠款				7,384
一間共同控制企業欠款				2,159
可收回稅項				3,842
資產總額				11,924,513
分部負債	(1,029,132)	(63,144)	(744)	(1,093,020)
欠聯營公司款項				(62,828)
欠一間共同控制企業款項				(81,063)
應付稅項				(13,489)
銀行及其他借貸				(1,891,222)
遞延稅項負債				(230,615)
負債總額				(3,372,237)
其他資料				
折舊	17,258	7,221	—	24,479
預繳地價攤銷	1,645	2,756	—	4,401
無形資產攤銷	3,662	—	—	3,662
已確認(撥回)之減值虧損	37,462	(4,424)	(82,152)	(49,114)
投資物業公平價值增加	—	(522,250)	—	(522,250)
呆壞賬撥備	1,079	10,963	—	12,042
資本增加	22,081	5,958	—	28,039

截至二零零五年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

	二零零四年			
	投資、經紀及金融 千港元 (重列)	物業租賃、酒店業務及管理服務 千港元 (重列)	出售物業及與物業有關之投資 千港元 (重列)	總額 千港元 (重列)
收益	944,846	172,835	24,783	1,142,464
減:分部間之收益	(11,395)	(2,900)	—	(14,295)
	933,451	169,935	24,783	1,128,169
分部業績	232,585	169,473	26,532	428,590
融資成本				(47,208)
撥回負商譽				156,741
資本儲備攤銷				17,267
應佔聯營公司業績				165,856
應佔共同控制企業業績				19,090
除稅前溢利				740,336
稅項				(80,108)
本年度溢利				660,228
分部資產	3,609,403	2,593,453	499,938	6,702,794
於聯營公司之權益				2,463,020
於共同控制企業之權益				817,798
遞延稅項資產				10,279
聯營公司欠款				231
一間共同控制企業欠款				2,040
可收回稅項				1,464
資產總額				9,997,626
分部負債	(1,084,601)	(86,305)	(648)	(1,171,554)
欠聯營公司款項				(49,260)
欠一間共同控制企業款項				(141,063)
應付稅項				(24,726)
銀行及其他借貸				(1,780,484)
遞延稅項負債				(183,653)
負債總額				(3,350,740)
其他資料				
折舊	15,852	5,751	—	21,603
預繳地價攤銷	616	2,659	—	3,275
無形資產攤銷	2,701	—	—	2,701
已確認(撥回)之減值虧損	16,418	(4,314)	(25,924)	(13,820)
投資物業公平價值增加	—	(91,719)	—	(91,719)
呆壞賬撥備撥回	(528)	(374)	—	(902)
資本增加	18,930	20,248	253	39,431

截至二零零五年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

分部間之交易按有關各方商定之條款訂立。

年內，本集團於香港以外地區經營之業務或位於香港以外地區之業務之收益、分部業績及資產之比重均少於10%，因此並無呈列按地區分部資料。

9. 物業價值變動

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加	**522,250**	91,719
撥回待出售物業之撇減	**47,452**	22,924
撥回待發展物業之減值	**34,700**	3,000
撥回樓宇之減值	**4,284**	4,314
	608,686	121,957

撥回之減值虧損乃參考其各自根據於二零零五年十二月三十一日之獨立專業估值之公平價值而釐定。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金資料

(a) 七名(二零零四年：七名)董事各自之已付或應付酬金如下：

	二零零五年				
	董事袍金 千港元	薪金、顧問費及其他福利 千港元	表現獎金 千港元	退休福利計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
			(附註)		
麥蘊利***	10	1,145	—	—	1,155
李成偉	10	2,952	1,000	88	4,050
李志剛	—	494	95	22	611
賴顯榮	—	75	—	—	75
李兆忠	—	325	55	13	393
麥尊德	—	—	—	—	—
Steven Samuel Zoellner	—	40	—	—	40
	20	5,031	1,150	123	6,324

本公司若干董事收取本公司最終控股公司或其全資附屬公司之酬金。最終控股公司向本集團提供管理服務，並向本集團收取費用，該等費用在附註第49(a)項披露為應佔管理服務開支／管理服務費，乃就該等董事及並非本公司董事之其他管理層人員提供之服務而支付。

於二零零五年前，管理服務費並不能按比例分配予有關之個人。由二零零五年一月一日起，管理服務費乃參考管理層人員為本集團事務投入之時間計算，並可按比例分配至上述董事。上述載列之該等按比例之金額為2,149,000港元。

附註：該金額為二零零四年或之前在二零零五年支付予各董事之實際花紅。二零零五年之花紅仍未確定。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金資料(續)

(a) 七名(二零零四年：七名)董事各自之已付或應付酬金如下：(續)

	二零零四年				
	董事袍金 千港元	薪金、顧問費及其他福利 千港元	表現獎金 千港元	退休福利計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
麥蘊利	10	—	—	—	10
李成偉	10	2,911	250	86	3,257
李志剛	—	—	—	—	—
賴顯榮	—	75	—	—	75
李兆忠	—	—	—	—	—
麥尊德*	—	—	—	—	—
Steven Samuel Zoellner **	—	10	—	—	10
	20	2,996	250	86	3,352

* 於二零零四年二月一日獲委任

** 於二零零四年九月二十八日獲委任

*** 於二零零五年十二月三十日退任

截至二零零五年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金資料(續)

(b) 僱員酬金

五名最高薪酬之人士包括一名(二零零四年:一名)董事,有關其酬金之詳情已列於上文附註第10(a)項。其餘四名(二零零四年:四名)人士之合併酬金如下:

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	**10,129**	9,992
表現獎金	**4,811**	4,760
退休福利計劃供款	**237**	222
	15,177	14,974

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下:

	僱員人數	
	二零零五年	二零零四年
2,000,001港元－2,500,000港元	**－**	1
2,500,001港元－3,000,000港元	**1**	2
3,000,001港元－3,500,000港元	**1**	－
3,500,001港元－4,000,000港元	**1**	－
5,000,001港元－5,500,000港元	**1**	－
7,000,001港元－7,500,000港元	**－**	1

11. 融資成本

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元
利息:		
五年內全數償還之銀行借貸	**81,935**	35,287
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	**6,151**	4,749
五年內全數償還之貸款票據	**8,692**	7,175
融資租約下之債務	**－**	26
五年內全數償還之其他借貸	**－**	106
	96,778	47,343
減:就待發展物業撥充資本之數額	**－**	(135)
	96,778	47,208

截至二零零五年十二月三十一日止年度

12. 除税前溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除税前溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度	**5,161**	4,671
過往年度超額撥備	**(697)**	(76)
	4,464	4,595
無形資產攤銷(包括在其他經營開支內)	**3,662**	2,701
預繳地價攤銷	**4,401**	3,275
應付業務代表及若干僱員之佣金支出及銷售表現獎金	**135,592**	128,783
折舊		
自置資產	**24,437**	21,090
融資租約項下之資產	**42**	513
	24,479	21,603
一間聯營公司已確認之減值虧損	**4,981**	—
轉撥自投資重估儲備之可供出售金融資產已確認減值虧損	**14,411**	—
無形資產已確認之減值虧損	**980**	—
聯營公司商譽已確認之減值虧損	**13,323**	—
一間附屬公司商譽已確認之減值虧損	**267**	—
非買賣證券已確認之減值虧損	**—**	16,418
物業、廠房及設備已確認之減值虧損	**3,680**	—
攤薄於一間聯營公司權益之虧損	**—**	4,492
出售物業、廠房及設備之虧損	**671**	579
撇銷無形資產之虧損	**23**	96
買賣證券之未變現虧損淨額	**—**	2,109
衍生產品之未變現虧損淨額	**744**	—
有關與新世界發展訴訟產生之利息之撥備(附註)	**—**	2,934
退休福利計劃供款，扣除為數242,000港元之沒收供款 (二零零四年：805,000 港元)(附註第47項)	**10,918**	10,096
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃供款)	**213,584**	221,627
並已計入：		
上市股本證券之股息收入	**16,853**	36,843
非上市股本證券之股息收入	**25,003**	36,810
因收購附屬公司產生公平價值淨額高於代價之差額	**199**	—
其他買賣活動之溢利淨額	**7,733**	8,141

截至二零零五年十二月三十一日止年度

12. 除税前溢利(續)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
衍生產品之已變現溢利淨額	**20,513**	15,455
買賣股本證券已變現溢利淨額	**3,132**	—
買賣證券之已變現溢利淨額	—	4,321
買賣股本證券之未變現溢利淨額	**1,334**	—
外滙交易溢利	**6,753**	18,180
出售投資物業之溢利	**2,061**	—
出售可供出售金融資產之溢利	**56,748**	—
出售非買賣證券溢利	—	2,483
出售一間附屬公司部分權益溢利	—	789
出售/視作出售一間共同控制企業之溢利	**1,219**	942
經營租約下投資物業之租金收入，扣除支出21,369,000港元(二零零四年：18,000,000港元)	**65,841**	50,952
有關與新世界發展之訴訟根據上訴法庭裁決償還利息(附註)	**14,783**	—
撥回無形資產減值	**320**	—
撥回因Millennium Touch Limited違反訂立之貸款協議而產生之虧損	—	2,847

附註：

於二零零四年四月一日，香港高等法院就新世界發展向新鴻基証券(新鴻基有限公司(「新鴻基」)之全資附屬公司)於馬來西亞吉隆坡之土地及兩間酒店之合營企業提出法律訴訟作出裁決，新世界發展被判勝訴。裁決為新鴻基証券須支付本金額80,117,653港元與利息25,416,366港元，及由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率計算之利息，以及堂費。

新鴻基証券自二零零零年起已將為數約118,003,000港元之金額列賬為「投資」(附註第27項)(於二零零五年一月一日採納香港會計準則第39號後重新指定為貸款及應收款項)，當中包括已向新世界發展支付之款項總額合共35,319,000港元。於二零零零年計入約18,700,000港元之利息撥備。因此，本賬目已就有關利息及法律費用共58,364,000港元於二零零三年作出撥備，及於二零零四年支付利息2,934,000港元。

新鴻基証券已向上訴法庭就裁決提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決，判令新鴻基証券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部分利息，但對裁決之主要部分維持不變。須償還之金額為14,783,091港元現已償付。

新鴻基証券現已獲授許可，就上訴法庭裁決向終審法院提出上訴。最終上訴聆訊將於二零零六年六月十九日展開。

直至終審法院就最終上訴作出任何判決，新鴻基目前對上訴法院裁決結果之理解為，新鴻基証券實際上擁有新世界於合營企業(在裁決中釋義)全部權益(包括來自或代替新世界、及/或來自或代替SDL、及/或來自或代替新鴻基証券付予Great Union Properties Sdn Bhd(「GUP」)的股東貸款)之25%。此合營企業是新世界及/或SDL與IGB Corporation Bhd.各佔一半，在吉隆坡市中心購入土地及發展兩所設有1,000個房間之酒店和設有200個單位之服務式公寓。SDL以信託方式代新鴻基証券持有GUP的12.5%股本。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

13. 稅項

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	**26,254**	31,637
香港以外地區	**229**	3,099
	26,483	34,736
遞延稅項(附註第29項)：	**52,823**	45,372
	79,306	80,108

香港利得稅以年內之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

香港以外地區稅項按有關司法地區之現行稅率計算。

本年度之稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利	**1,115,748**	740,336
減：應佔聯營公司業績	(**150,388**)	(165,856)
應佔共同控制企業業績	(**105,298**)	(19,090)
	860,062	555,390
以香港利得稅稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算之稅項	**150,510**	97,193
海外附屬公司不同所得稅率之影響	**1,289**	(1,476)
不可用作扣稅支出之稅務影響	**16,182**	46,930
毋須課稅收入之稅務影響	(**84,206**)	(77,546)
未確認稅務虧損之稅務影響	**2,645**	6,748
動用之前未確認稅務虧損之稅務影響	(**7,074**)	(3,377)
動用未確認可扣稅臨時差額之稅務影響	(**302**)	(2,951)
首次認可免稅之稅務影響	**—**	13,652
其他	**262**	935
本年度稅項	**79,306**	80,108

遞延稅項之詳情列於附註第29項。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 股息

董事建議就每股宣派10港仙(二零零四年：5港仙)之末期股息，惟須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

截至二零零五年十二月三十一日止年度擬派之末期股息數額乃按二零零六年四月十二日已發行股份537,151,901股計算。

15. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利935,342,000港元(二零零四年：563,023,000港元，經重列)及年內已發行股份之加權平均股數537,151,901股(二零零四年：492,746,074股)計算。

本集團年內之會計政策變動於附註第2項詳述。倘該等變動對二零零五年及二零零四年呈報之業績產生影響，則該等變動對所呈報之每股盈利金額亦會產生影響。下表概述其對每股基本及攤薄盈利之影響：

每股基本盈利

	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
調整前數字	**1.97**	1.36
因會計政策變動所產生之調整	**(0.23)**	(0.22)
已呈報／重列	**1.74**	1.14

每股攤薄盈利

	二零零四年
	港元
調整前數字	1.32
因會計政策變動所產生之調整	(0.20)
已重列	1.12

由於年內本公司並無攤薄潛在普通股，故並無呈列本年度之每股攤薄盈利。計算二零零四年每股攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利563,023,000港元，經重列，及於二零零四年加權平均股數504,809,099股，並經就所有攤薄潛在普通股作出調整後計算。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	酒店物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
本集團			
估值			
於二零零四年一月一日，原先呈列	278,038	1,978,035	2,256,073
採納會計準則第17號、第40號及財務報告準則詮釋第2號之影響－轉撥至物業、廠房及設備以及預繳地價	(278,038)	(22,980)	(301,018)
於二零零四年一月一日，經重列	—	1,955,055	1,955,055
增加	—	110	110
收購一間附屬公司	—	126,375	126,375
轉撥自待出售物業	—	44,795	44,795
建築成本超額撥備	—	(2,386)	(2,386)
年內公平價值增加	—	91,719	91,719
於二零零四年十二月三十一日	—	2,215,668	2,215,668
增加	—	2,605	2,605
收購附屬公司	—	39,362	39,362
出售	—	(12,600)	(12,600)
轉撥自待出售物業	—	47,160	47,160
轉撥至物業、廠房及設備以及預繳地價	—	(17,531)	(17,531)
建築成本超額撥備	—	(12,814)	(12,814)
年內公平價值增加	—	522,250	522,250
於二零零五年十二月三十一日	—	2,784,100	2,784,100

本集團於二零零五年及二零零四年十二月三十一日所持投資物業之賬面值如下：

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元
於香港之物業：		
長期	**2,300,400**	1,823,868
中期	**440,300**	391,800
香港以外之中期物業	**43,400**	—
	2,784,100	2,215,668

截至二零零五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業乃按照營業租約持作出租用途。本集團投資物業於二零零五年十二月三十一日之公平價值已根據與本集團概無關聯之獨立估值師普敦國際評估有限公司於當日進行之估值達致。普敦國際評估有限公司擁有合適的資格及近期重估有關地區相近物業估值的經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒佈的物業估值準則(第一版),並根據租金資本化所得。

本集團就貸款及一般銀行信貸額提供擔保而予以抵押之投資物業及其他資產之詳情載於附註第48項。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	酒店物業	土地及樓宇	租約樓宇裝修	傢具、裝置及設備	汽車及汽船	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團						
成本值						
於二零零四年一月一日，原先呈列	—	99,743	33,480	96,046	22,181	251,450
採納會計準則第17號、第40號及財務報告準則詮釋第2號之影響	339,755	(62,920)	147	—	—	276,982
於二零零四年一月一日，經重列	339,755	36,823	33,627	96,046	22,181	528,432
滙兌調整	—	—	(1)	(4)	—	(5)
增加	—	—	5,674	9,332	3,904	18,910
轉撥自待發展物業	32,049	—	—	—	—	32,049
出售	—	—	(1,190)	(815)	(1,588)	(3,593)
於二零零四年十二月三十一日	371,804	36,823	38,110	104,559	24,497	575,793
滙兌調整	—	—	6	(264)	—	(258)
增加	2,395	—	4,637	12,440	—	19,472
轉撥自投資物業	—	5,849	—	—	—	5,849
收購附屬公司	—	5,228	—	5,800	—	11,028
出售	—	—	(2,270)	(2,721)	(347)	(5,338)
於二零零五年十二月三十一日	374,199	47,900	40,483	119,814	24,150	606,546
累計折舊及減值						
於二零零四年一月一日，原先呈列	—	6,697	21,348	69,696	21,308	119,049
採納會計準則第17號、第40號及財務報告準則詮釋第2號之影響	242,719	1,721	21	—	—	244,461
於二零零四年一月一日，經重列	242,719	8,418	21,369	69,696	21,308	363,510
滙兌調整	—	—	(1)	(3)	—	(4)
本年度撥備	2,064	1,106	5,702	12,001	730	21,603
出售時撇銷	—	—	(661)	(709)	(1,588)	(2,958)
減值虧損撥回	(4,314)	—	—	—	—	(4,314)
於二零零四年十二月三十一日	240,469	9,524	26,409	80,985	20,450	377,837
滙兌及其他調整	—	—	29	(89)	—	(60)
本年度撥備	2,863	907	6,101	13,647	961	24,479
出售時撇銷	—	—	(1,629)	(2,594)	(302)	(4,525)
減值虧損(撥回)	(4,284)	—	—	3,675	5	(604)
於二零零五年十二月三十一日	239,048	10,431	30,910	95,624	21,114	397,127
賬面值						
於二零零五年十二月三十一日	135,151	37,469	9,573	24,190	3,036	209,419
於二零零四年十二月三十一日	131,335	27,299	11,701	23,574	4,047	197,956

截至二零零五年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

於二零零五年十二月三十一日，傢具、裝置及設備之賬面值24,190,000港元(二零零四年：23,574,000港元)已計入以融資租約下持有之資產價值零港元(二零零四年：1,067,000港元)。

本公司於二零零五年及二零零四年十二月三十一日並無任何物業、廠房及設備。

18. 待發展物業

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
原值，減已確認減值虧損：		
於一月一日，原先呈列	**97,377**	131,174
採納會計準則第17號之影響	**–**	(19,200)
於一月一日，經重列	**97,377**	111,974
滙兑調整	**(241)**	131
增加，包括已資本化利息零港元(二零零四年：135,000港元)	**–**	14,321
減值虧損撥回	**34,700**	3,000
轉撥至待出售物業及其他存貨	**(131,836)**	–
轉撥至物業、廠房及設備	**–**	(32,049)
於十二月三十一日	**–**	97,377

本集團於二零零四年十二月三十一日之待發展物業之賬面值代表香港以外地區之永久業權物業。

減值虧損撥回乃經參考根據二零零五年十二月三十一日之獨立專業估值得出之公平價值釐定。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 預繳地價

本集團之預繳地價包括：

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(經重列)
在香港之租賃土地		
長期	**282,364**	274,796
香港以外之租賃土地		
中期	**8,693**	—
短期	**730**	810
	291,787	275,606
為報告目的所作之分析：		
非即期部分	**287,367**	271,505
列入流動資產之即期部分	**4,420**	4,101
	291,787	275,606

20. 商譽

	本集團
	千港元
成本值	
收購附屬公司時產生及於二零零五年十二月三十一日	267
減值	
年內已確認金額及於二零零五年十二月三十一日	267
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	—

截至二零零五年十二月三十一日止年度

21. 負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年一月一日	765,570
於過往年度收購附屬公司之調整	15,700
增購附屬公司權益	902
於二零零四年十二月三十一日	782,172
轉撥至收益賬	
於二零零四年一月一日	236,167
年內轉撥	156,741
於二零零四年十二月三十一日	392,908
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	389,264
因採納財務報告準則第3號而取消確認	(389,264)
於二零零五年十二月三十一日	—

截至二零零五年十二月三十一日止年度

22. 無形資產

	電腦軟件 千港元	交易所參與權 千港元	會所債券 千港元	總計 千港元
本集團				
成本值				
於二零零四年一月一日	9,633	—	—	9,633
增加	6,091	—	—	6,091
撇銷	(120)	—	—	(120)
於二零零四年十二月三十一日	15,604	—	—	15,604
因會計政策變動產生之期初結餘調整	—	2,507	6,868	9,375
滙兌調整	284	—	—	284
收購附屬公司	—	1,200	—	1,200
增加	5,962	—	—	5,962
撇銷	—	—	(23)	(23)
於二零零五年十二月三十一日	21,850	3,707	6,845	32,402
攤銷及減值				
於二零零四年一月一日	2,552	—	—	2,552
本年度撥備	2,701	—	—	2,701
撇銷	(24)	—	—	(24)
於二零零四年十二月三十一日	5,229	—	—	5,229
因會計政策變動產生之期初結餘調整	—	—	180	180
滙兌調整	85	—	—	85
本年度撥備	3,662	—	—	3,662
減值虧損	10	240	730	980
減值虧損撥回	—	—	(320)	(320)
於二零零五年十二月三十一日	8,986	240	590	9,816
賬面值				
於二零零五年十二月三十一日	12,864	3,467	6,255	22,586
於二零零四年十二月三十一日	10,375	—	—	10,375
本公司				
成本值				
因會計政策變更產生之期初結餘調整及於二零零五年十二月三十一日	—	—	510	510

上表中之電腦軟件可使用年期為有限，資產在該年期內攤銷，而交易所參與權及會所債券之可使用年期則為無限，毋需攤銷。電腦軟件之攤銷年期為三至五年。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

23. 於附屬公司之權益

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
投資，成本值	**14**	14
附屬公司所欠款項，減撥備	**3,231,969**	2,696,483
	3,231,983	2,696,497

附屬公司欠款為無抵押及不計息。該等款項被當作授予附屬公司之類股本貸款。

除由新鴻基發行之貸款票據(其條款載於附註第40項)外，概無附屬公司於本年末或本年內任何時間擁有任何未償還之債務證券。

本公司於二零零五年十二月三十一日之主要附屬公司資料載於附註第52項。

24. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
香港上市證券(附註第24項(i))	**2,560,483**	2,305,571
非上市股份(附註第24項(ii))	**149,574**	157,449
	2,710,057	2,463,020

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益(續)

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
附註：		
(i) 香港上市證券		
投資成本	**1,806,717**	1,801,125
應佔收購後儲備	**753,766**	579,140
收購聯營公司所產生之負商譽(附註(iv))	**–**	(152,694)
	2,560,483	2,227,571
一間聯營公司欠款	**–**	78,000
	2,560,483	2,305,571
上市證券市值	**1,301,161**	1,109,200

列入投資成本為收購若干聯營公司產生之商譽86,127,000港元(二零零四年：84,998,000港元)。變動載於下文附註(iii)。

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
(ii) 非上市股份		
投資成本	**35,376**	35,376
應佔收購後儲備	**76,489**	80,178
收購聯營公司所產生之負商譽(附註(vi))	**–**	(787)
	111,865	114,767
減：已確認之減值虧損	**(26,873)**	(21,892)
	84,992	92,875
聯營公司欠款	**64,582**	64,574
	149,574	157,449

於二零零四年，投資成本包括收購若干聯營公司產生之商譽894,000港元。變動詳請載於下文附註(v)。

聯營公司欠款為無抵押及免息。該等款項被視作類股本貸款。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益(續)

(iii) 收購上市聯營公司所產生之商譽

	本集團 千港元
成本值	
於二零零四年一月一日	232,304
收購聯營公司	3,469
出售聯營公司	(433)
於二零零四年十二月三十一日	235,340
因採納財務報告準則第3號而撇銷之累計攤銷	(150,342)
增購聯營公司權益	13,683
出售聯營公司	(125)
於二零零五年十二月三十一日	98,556
攤銷	
於二零零四年一月一日	119,899
本年度撥備	30,860
出售聯營公司	(417)
於二零零四年十二月三十一日	150,342
因採納財務報告準則第3號而撇銷	(150,342)
於二零零五年十二月三十一日	—
減值	
本年內及於二零零五年十二月三十一日已確認之數額	12,429
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	86,127
於二零零四年十二月三十一日	84,998

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益(續)

(iv) 收購上市聯營公司所產生之負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年一月一日	(339,190)
收購聯營公司	(11,997)
出售聯營公司	1,755
於二零零四年十二月三十一日	(349,432)
轉撥至收益賬	
於二零零四年一月一日	(138,821)
年內轉撥	(58,693)
出售聯營公司	776
於二零零四年十二月三十一日	(196,738)
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	(152,694)
因採納財務報告準則第3號而取消確認	152,694
於二零零五年十二月三十一日	—

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益(續)

(v) 收購非上市聯營公司所產生之商譽

	本集團 千港元
成本值	
於二零零四年一月一日	14,169
商譽調整	(5,145)
於二零零四年十二月三十一日	9,024
因採納財務報告準則第3號而撇銷之累計攤銷	(8,130)
於二零零五年十二月三十一日	894
攤銷	
於二零零四年一月一日	8,229
攤銷調整	(343)
本年度撥備	244
於二零零四年十二月三十一日	8,130
因採納財務報告準則第3號而撇銷	(8,130)
於二零零五年十二月三十一日	–
減值	
年內及於二零零五年十二月三十一日確認之數額	894
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	–
於二零零四年十二月三十一日	894

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益(續)

(vi) 收購非上市聯營公司所產生之負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日	(2,981)
轉撥至收益賬	
於二零零四年一月一日	(1,606)
年內轉撥	(588)
於二零零四年十二月三十一日	(2,194)
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	(787)
因採納財務報告準則第3號而取消確認	787
於二零零五年十二月三十一日	–

本集團每年或於有顯示商譽可能減值時進行減值測試。年內產生減值虧損13,323,000港元主要來自本集團於聯營公司之權益，此乃由於本集團於該聯營公司之權益之公平價值長期下降，並已降至低於本集團之賬面值所致。

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要聯營公司資料列於附註第53項。.

有關本集團之聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元
資產總額	**12,504,896**	10,936,258
負債總額	**(6,112,961)**	(5,117,700)
少數股東權益	**(569,177)**	(451,110)
資產淨值	**5,822,758**	5,367,448
收益	**2,990,345**	3,157,413
年內溢利	**469,356**	338,208

截至二零零五年十二月三十一日止年度

25. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
非上市股份		
投資成本	**1,536**	3,830
應佔收購後儲備	**882,480**	831,590
	884,016	835,420
撇銷未變現溢利	**(17,622)**	(17,622)
	866,394	817,798

於二零零四年，投資成本包括收購若干共同控制企業產生之商譽506,000港元。變動詳請載於下文附註。

附註：收購一間共同控制企業所產生之商譽

	本集團
	千港元
成本值	
收購共同控制企業	1,253
視作出售時轉撥	(626)
於二零零四年十二月三十一日	627
因採納財務報告準則第3號而撇銷之累計攤銷	(121)
出售共同控制企業	(506)
於二零零五年十二月三十一日	–
攤銷	
本年度撥備	219
視作出售時轉撥	(98)
於二零零四年十二月三十一日	121
因採納財務報告準則第3號而撇銷	(121)
於二零零五年十二月三十一日	–
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	–
於二零零四年十二月三十一日	506

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要共同控制企業資料列於附註第54項。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

25. 於共同控制企業之權益(續)

本集團之共同控制企業之財務資料概述如下：

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
非流動資產	**2,115,265**	1,929,003
流動資產	**319,212**	409,289
非流動負債	**(575,870)**	(567,377)
流動負債	**(89,638)**	(103,837)
收益	**371,773**	335,303
開支	**(294,621)**	(287,093)
投資物業公平價值增加	**183,297**	—

26. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
由企業實體發行之上市股本證券，按市值		
香港	**530,543**	—
香港以外地區	**4,444**	—
	534,987	—
由企業實體發行之非上市股本證券，按公平價值		
香港(附註)	**399,901**	—
香港以外地區	**58,251**	—
	458,152	—
	993,139	—

附註： 該數額包括本集團於一間同系附屬公司之權益399,900,000港元。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

27. 投資

	證券投資							
	非買賣證券		買賣證券		其他投資		總計	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
本集團								
上市股本證券，按市值列賬								
由企業實體發行								
香港	–	476,810	–	23,152	–	–	–	499,962
香港以外地區	–	4,474	–	3,740	–	–	–	8,214
由銀行發行								
香港	–	–	–	13,133	–	–	–	13,133
香港以外地區	–	–	–	59	–	–	–	59
由公營機構發行								
香港	–	–	–	32	–	–	–	32
	–	481,284	–	40,116	–	–	–	521,400
由企業實體發行之非上市股本證券								
香港(附註(i))	–	183,501	–	–	–	–	–	183,501
香港以外地區(附註(ii))	–	119,993	–	–	–	–	–	119,993
	–	303,494	–	–	–	–	–	303,494
由外國政府發行之非上市有價債務證券	–	–	–	7,741	–	–	–	7,741
其他非上市證券	–	–	–	406	–	–	–	406
會所債券、交易所及結算公司、交易所會籍、法定按金及其他按金	–	–	–	–	–	35,819	–	35,819
所投資公司欠款扣除已確認之減值虧損(附註(ii))	–	–	–	–	–	90,883	–	90,883
	–	784,778	–	48,263	–	126,702	–	959,743
賬面值就呈報目的而分析為：								
非流動	–	784,778	–	–	–	126,702	–	911,480
流動	–	–	–	48,263	–	–	–	48,263
	–	784,778	–	48,263	–	126,702	–	959,743

截至二零零五年十二月三十一日止年度

27. 投資(續)

	證券投資							
	非買賣證券		買賣證券		其他投資		總計	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
本公司								
會所債券	–	–	–	–	–	510	–	510
為呈報目的所作之賬面值分析:								
非流動	–	–	–	–	–	510	–	510

附註:

(i) 該投資為本集團於一間同系附屬公司之權益。

(ii) 計入於二零零四年之比較數字之吉隆坡酒店項目權益合計118,003,000港元之款項。請參考附註第28項之註腳。

28. 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
一間上市聯營公司之貸款票據	**78,000**	–
所投資公司欠款(附註)	**124,687**	–
其他	**1,066**	3,200
	203,753	3,200
減:減值	**(1,447)**	–
	202,306	3,200

於二零零五年十二月三十一日,本集團之貸款及應收賬款之公平價值與相應賬面值相若。

附註: 直至終審法院作出任何判決,新鴻基目前對上訴法院裁決結果之理解為,新鴻基証券實際上擁有新世界於合營企業(在裁決中釋義)全部權益(包括來自或代替新世界、及/或來自或代替SDL、及/或來自或代替新鴻基証券付予GUP的股東貸款)之25%(「新鴻基証券權益」)。此合營企業是新世界及/或SDL與IGB Corporation Bhd.各佔一半,在吉隆坡市中心購入土地及發展兩所設有1,000個房間之酒店和設有200個單位之服務式公寓。SDL以信託方式代新鴻基証券持有GUP的12.5%股本。包括在「所投資公司欠款」中之一筆總額共118,003,000港元(不包括於往年已支銷之利息)之賬項,是代表新鴻基証券權益的賬面值。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

28. 貸款及應收賬款(續)

附註: (續)

本集團認為在現時不適宜就裁決及上訴法院裁決(統稱「該等裁決」)對此訴訟或對吉隆坡酒店項目權益減值作出任何撥備。採取此決定乃由於經考慮在該等裁決下存在的權益之價值及性質之當前情況,以及最終上訴之不明朗因素,導致未能以任何的準確程度決定最終結果之情況。一方面,倘新鴻基証券於該最終上訴完全獲勝,其可能有權取回所有已付金額;另一方面,倘該上訴敗訴或僅部分獲勝,其有可能須就吉隆坡酒店項目之最終權益進一步作出減值撥備。由於酒店之控股公司GUP並無提供該項目之現有估值,兼且新鴻基証券亦未能獲得GUP之詳細賬冊紀錄,因而未能對該項目的價值達致具理據支持之意見,因此目前未能釐訂作出該等撥備之程度。

29. 遞延稅項

本集團於本年度及過往報告年度中確認之主要遞延稅項負債及資產以及其變動如下:

	加速稅務折舊	物業及其他資產重估	準備	未變現溢利	未分派盈利及其他	稅項虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年一月一日,							
原先呈列	50,587	13,282	(5,431)	1,393	1,708	(49,986)	11,553
會計政策變動影響	94,815	54,187	(377)	–	–	(35,881)	112,744
於二零零四年一月一日,							
已重列	145,402	67,469	(5,808)	1,393	1,708	(85,867)	124,297
滙兑調整	–	–	–	(13)	–	–	(13)
轉投自應付稅項	–	–	–	–	2,726	–	2,726
收購附屬公司	770	–	–	–	–	–	770
扣除自(計入)收益賬	22,178	31,638	(2,078)	(106)	(869)	(5,391)	45,372
於權益中扣除	–	167	–	–	55	–	222
於二零零四年十二月三十一日	168,350	99,274	(7,886)	1,274	3,620	(91,258)	173,374
滙兑調整	–	–	–	67	–	–	67
收購附屬公司	–	–	–	132	–	(8)	124
扣除自(計入)收益賬	9,325	47,638	1,447	31	(866)	(4,752)	52,823
於權益中(計入)扣除	–	(26)	–	–	110	–	84
於二零零五年十二月三十一日	177,675	146,886	(6,439)	1,504	2,864	(96,018)	226,472

截至二零零五年十二月三十一日止年度

29. 遞延稅項(續)

有關遞延稅項結餘(抵銷後)就資產負債表呈報目的之分析如下：

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
遞延稅項負債	**230,615**	183,653
遞延稅項資產	**(4,143)**	(10,279)
	226,472	173,374

於二零零五年十二月三十一日，本集團之未確認可扣稅臨時差額為5,880,000港元(二零零四年：6,023,000港元)及可抵銷將來溢利之預期未動用稅項虧損2,012,760,000港元(二零零四年：1,977,056,000港元，經重列)。其中就548,679,000港元(二零零四年：521,474,000港元，經重列)之上述稅項虧損已確認遞延稅項資產。因未能確定將來溢利流，餘下1,464,081,000港元(二零零四年：1,455,582,000港元，經重列)稅項虧損並無確認遞延稅項資產並。年內或於結算日，並無其他未確認之重大臨時差額。

未確認稅項虧損包括4,467,000港元、54,000港元及13,349,000港元之虧損分別將於二零零六年、二零零七年及二零零八年到期。其他虧損則可無限期結轉。

於二零零五年十二月三十一日，本公司之可抵銷將來溢利之預期未動用稅項虧損為24,456,000港元(二零零四年：23,511,000港元)。因未能確定將來溢利流，就該等稅項虧損之遞延稅項資產並無予確認。稅項虧損可無限期結轉。

30. 待出售物業及其他存貨

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
於香港之物業，按可變現淨值	**389,000**	401,600
於香港以外非即期永久業權物業，按可變現淨值	**131,836**	—
其他存貨，按成本值	**114**	121
	520,950	401,721

年內，若干本集團之前所持有可變現淨值為47,160,000港元(二零零四年：44,795,000港元)之待出售物業已按營業租約租出，故已重列為投資物業。

於二零零五年，並無待出售物業成本(二零零四年：20,753,000港元)。

於香港以外之非即期永久業權物業指在美利堅合眾國之一項物業項目。本集團擬將此資產變現。永久業權物業就分部資料目的計入本集團之銷售物業及與物業有關之投資(附註第8項)。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

31. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
上市股本證券，按市值		
由公司實體發行		
香港	**32,396**	—
香港以外	**2,534**	—
由銀行發行		
香港	**20,654**	—
香港以外	**87**	—
由公營機構發行		
香港	**33**	—
	55,704	—
由香港以外企業實體發行之非上市股本證券，按公平價值	**119,514**	—
於香港上市之認購權證及期權，按公平價值	**3,508**	—
其他	**478**	—
	179,204	—

32. 應收賬款、按金及預付款項

計入應收賬款、按金及預付款項乃應收貿易賬款合計1,181,355,000港元(二零零四年：833,906,000港元，經重列)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
零至30日	**1,155,721**	790,286
31至180日	**16,849**	20,671
181至365日	**778**	2,888
365日以上	**167,080**	218,207
	1,340,428	1,032,052
呆賬撥備	**(159,073)**	(198,146)
	1,181,355	833,906

概無披露任何證券放款客戶之應收賬款之賬齡分析，因董事認為，鑑於證券放款之業務之性質，賬齡分析並無意義。

有期貸款及證券放款之利率及到期日期之詳情於附註第6項中披露。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

32. 應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團持有客戶之上市及非上市證券以及物業作為有抵押證券放款及有期貸款之抵押品。上述上市證券於二零零五年十二月三十一日之公平價值為6,272,527,000港元(二零零四年：6,420,945,000港元)。

33. 應付賬款及應計費用

計入應付賬款及應計費用內之款額為應付貿易賬款共848,151,000港元(二零零四年：921,363,000港元)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
零至30日	**820,787**	855,672
31至180日	**4,336**	9,787
181至365日	**508**	1,296
365日以上	**22,520**	54,608
	848,151	921,363

34. 流動資產及流動負債

於十二月三十一日，本集團之應收賬款、應收聯營公司款項、應收一間共同控制企業款項、短期已抵押銀行存款、銀行存款、銀行結餘及現金、應付款項及應計費用、應付聯合集團有限公司之款項、應付聯營公司之款項及應付共同控制企業之款項之公平價值與相應賬面值相若。

本集團於持牌銀行開設有信託及獨立賬戶，為經營日常業務所需而持有之客戶信託存款。於二零零五年十二月三十一日，信託及獨立賬戶並未包括於本賬項下之金額合計為2,130,593,000港元(二零零四年：2,178,901,000港元)。

本集團應收聯營公司之款項為無抵押、不計息及預期將於一年內償還。

於十二月三十一日，本公司之應收賬款、銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及應計費用，以及應付聯合集團有限公司之款項之公平價值與相應賬面金額相若。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定股本：		
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日每股面值2.0港元之普通股	3,000,000,000	6,000,000
已發行及繳足股本：		
於二零零四年一月一日每股面值2.0港元之普通股	489,384,217	978,768
行使認股權證認購權	47,767,684	95,535
於二零零四年十二月三十一日及於二零零五年十二月三十一日每股面值2.0港元之普通股	537,151,901	1,074,303

36. 儲備

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
本集團		
股份溢價	**516,644**	516,644
物業重估儲備	**–**	149,913
投資重估儲備	**490,639**	247,059
資本贖回儲備	**72,044**	72,044
滙兑儲備	**(86,753)**	(109,984)
資本(商譽)儲備(附註第36項(b))	**4,827**	(39,177)
累計溢利	**4,945,116**	3,438,798
股息儲備	**53,715**	26,858
	5,996,232	4,302,155

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 儲備(續)

	股份溢價 千港元	特別資本儲備 千港元	資本贖回儲備 千港元	累計溢利(虧損) 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元
本公司						
於二零零四年一月一日	492,784	2,320,430	72,044	(1,485,404)	–	1,399,854
由特別資本儲備轉撥至累計溢利(虧損)(附註第36項(a))	–	(2,320,430)	–	2,320,430	–	–
發行股份溢價	23,884	–	–	–	–	23,884
發行股份開支	(24)	–	–	–	–	(24)
末期股息	–	–	–	(26,858)	26,858	–
股東應佔虧損	–	–	–	(197,844)	–	(197,844)
於二零零四年十二月三十一日	516,644	–	72,044	610,324	26,858	1,225,870
已付股息	–	–	–	–	(26,858)	(26,858)
擬派末期股息	–	–	–	(53,715)	53,715	–
股東應佔溢利	–	–	–	572,577	–	572,577
於二零零五年十二月三十一日	516,644	–	72,044	1,129,186	53,715	1,771,589

於二零零五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備呈列為合共1,182,901,000港元(二零零四年：637,182,000港元)之累計溢利及股息儲備。

附註：

(a) 香港高等法院在一九九八年批准削減本公司股份面值時規定，因是項削減而產生之進賬已轉撥至特別資本儲備內。該項儲備不可分派，直至本公司於法院命令發出之日， 即一九九八年七月十四日之全部負債獲清償為止。於二零零四年十二月三十一日，本公司並無尚未清償於一九九八年七月十四日已存在之負債。因此，於二零零四年十二月三十一日，特別資本儲備可供分派並已轉撥至累計溢利(虧損)。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 儲備(續)

附註:(續)

(b)

	商譽	資本儲備	法定儲備	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團				
於二零零四年一月一日	(79,888)	54,464	1,397	(24,027)
於攤薄於聯營公司權益時轉撥	—	—	(3)	(3)
資本儲備攤銷	—	(17,267)	—	(17,267)
轉撥自累計溢利	—	—	2,120	2,120
於二零零四年十二月三十一日	(79,888)	37,197	3,514	(39,177)
因會計政策變動產生期初結餘調整	79,888	(37,197)	(704)	41,987
期初結餘調整後餘額	—	—	2,810	2,810
應佔收購後聯營公司儲備變動	—	1,754	—	1,754
轉撥自累計溢利	—	—	263	263
於二零零五年十二月三十一日	—	1,754	3,073	4,827

法定儲備乃指按中國大陸有關法規及規例所規定之儲備。

37. 欠附屬公司款項

欠附屬公司款項為無抵押,一筆數額為156,016,000港元(二零零四年:229,980,000港元)之款項,乃按年息3.2%計算(二零零四年:2.5%),餘額為免息。欠附屬公司款項不會於結算日起十二個月內還款,故有關餘額以非流動負債入賬。

該等免息款項被視為附屬公司向本公司之類似股本貸款,作為本公司於其他附屬公司之投資之資金。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

38. 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
股票借款	**17,700**	—
股票期權	**56**	—
	17,756	—

39. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
銀行借貸包括：				
銀行貸款	**1,742,956**	1,591,844	**—**	—
銀行透支	**83,040**	57,905	**3,115**	—
	1,825,996	1,649,749	**3,115**	—
列為：				
有抵押	**1,792,881**	1,649,749	**—**	—
無抵押	**33,115**	—	**3,115**	—
	1,825,996	1,649,749	**3,115**	—
銀行貸款及透支償還期限如下：				
一年內或即期	**950,233**	603,180	**3,115**	—
一年以上但不超過兩年	**606,939**	226,738	**—**	—
兩年以上但不超過五年	**211,214**	733,469	**—**	—
五年以上	**57,610**	86,362	**—**	—
	1,825,996	1,649,749	**3,115**	—
減：列於流動負債項下須於一年內償還之款額	**(950,233)**	(603,180)	**(3,115)**	—
一年後到期之款額	**875,763**	1,046,569	**—**	—

大部分銀行貸款及透支以港元計值。利率及到期日期之詳情於附註第6項披露。

以本集團作為銀行及其他借貸抵押之資產詳情列於附註第48項。

本集團之銀行借貸之公平價值與相應賬面值相若。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

40. 貸款票據

該等金額乃發行作為一間上市附屬公司購回股份之部分代價之貸款票據。該等貸款票據按年息4%計息及於二零零八年三月七日到期。實際年利率為7.9%。

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
本金		
於一月一日	**129,637**	231,637
已購回及註銷	**(60,000)**	(102,000)
	69,637	129,637
採用實際利率法之差額		
於一月一日	**–**	–
因採納會計準則第39號之期初結餘調整	**(14,077)**	–
利息支出	**8,692**	–
於十二月三十一日	**(5,385)**	–
於十二月三十一日之賬面值	**64,252**	129,637

本集團之貸款票據之公平價值與相應賬面值相若。

41. 其他負債

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(重列)
撥備(附註)	**35,135**	44,739
少數股東墊款	**974**	1,022
	36,109	45,761
減:列於流動負債項下須於一年內償還之款額	**(33,366)**	(42,122)
一年後到期之款額	**2,743**	3,639

截至二零零五年十二月三十一日止年度

41. 其他負債(續)

附註：

	本集團		
	僱員福利	**其他**	**總計**
	千港元	千港元	千港元
於二零零五年一月一日	**43,871**	**868**	**44,739**
年內撥備	**33,449**	**846**	**34,295**
撥回	(**13,473**)	–	(**13,473**)
撥備利用	(**11,428**)	–	(**11,428**)
年內已付款項	(**18,922**)	(**76**)	(**18,998**)
於二零零五年十二月三十一日	**33,497**	**1,638**	**35,135**
減：列於流動負債項下須於一年內償還之款額	(**32,520**)	(**846**)	(**33,366**)
	977	**792**	**1,769**

42. 收購附屬公司

年內，本集團收購下列附屬公司：

名稱	**主要業務**	**收購日期**	**收購百分比**	**成本成分**	**包括資本化開支之成本**
					千港元
興業控股有限公司	物業投資	二零零五年二月一日	100%	現金	13,811
駿溢期貨有限公司	期貨買賣及經紀	二零零五年三月十七日	100%	現金	16,853
駿溢証券有限公司	證券經紀	二零零五年三月十七日	100%	現金	9,033
誠興投資有限公司	物業發展	二零零五年四月十八日	100%	現金	38,477
					78,174

截至二零零五年十二月三十一日止年度

42. 收購附屬公司(續)

所收購淨資產及因收購產生之商譽如下：

	被收購公司之賬面值	公平價值
	千港元	千港元
所收購淨資產：		
投資物業	26,934	39,362
物業、廠房及設備	9,565	11,028
預繳地價	6,408	8,900
無形資產	1,200	1,200
法定存款	1,734	1,734
應收賬款、按金及預付款項	17,723	16,823
銀行結餘及現金	15,758	15,758
應付賬款及應計費用	(16,575)	(16,575)
遞延稅項負債	(124)	(124)
淨資產	62,623	78,106
代價總額，以現金支付		78,174
		68
公平價值淨額高於代價之差額已於綜合收益賬內確認為其他收入		199
商譽		267
收購時之現金流出淨額：		
已付現金代價		78,174
已收購之銀行結餘及現金		(15,758)
		62,416

商譽來自本集團收購附屬公司後預期產生之協同效應。

42. 收購附屬公司(續)

年內已收購附屬公司之總收入及溢利如下：

	於截至二零零五年十二月三十一日止年度 千港元	本集團應佔收購後 千港元
收入總額	46,695	43,743
年內溢利	11,061	7,800

於二零零四年收購之附屬公司對本集團該年之收益及溢利並無構成任何重大影響。

二零零五年之資料僅供說明用途，並不代表計入本集團綜合收益表內之已收購附屬公司之收入及經營業績，亦不代表未來業績之預測。

43. 主要非現金交易

年內，由共同控制企業宣派之股息收入60,000,000港元(二零零四年：60,000,000港元)乃透過與共同控制企業之往來賬目抵銷記錄。

44. 或然負債

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就一間所投資公司獲授之銀行信貸額作出擔保	**6,979**	7,000
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保作出賠償擔保	**5,540**	5,540
其他擔保	**7,084**	3,184
	19,603	15,724

截至二零零五年十二月三十一日止年度

44. 或然負債(續)

(b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited(「SFHL」)向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司(「新泰昌授信」)及新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資」)發出索償傳票(「200/2004」)，要求(其中包括)撤銷新泰昌授信(作為新鴻基投資之受讓人)根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司股份(「順隆股份」)(作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付金額15,700,000港元之款項)，或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索有關新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償正被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。

在現階段，管理層認為在作出訴訟費有關撥備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

(c) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展與SDL向新鴻基証券提出法律訴訟(高等法院民事訴訟1999年第3191宗)作出之裁決(「判決」)，新鴻基証券被判令向新世界支付總額105,534,018港元，連同本金金額80,117,653港元由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率(根據法院認定之一份口頭協議(「口頭協議」)內訂明之條款)計算之利息。於二零零四年六月十七日(即支付判定金額當日)，總額為150,115,682港元(即105,534,018港元連同44,581,664港元之利息)。新鴻基証券已支付判定金額，並已向上訴法庭就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決，判令新鴻基証券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部分利息，但對裁決之主要部分維持不變。須償還之金額為14,783,091港元現已償付。

新鴻基証券現已獲授最終許可，就上訴庭判決向終審法院提出上訴。最終上訴聆訊將於二零零六年六月十九日展開。

自宣佈裁決以來，新世界曾以書面要求新鴻基証券額外支付三筆款項，聲稱為新世界代表新鴻基証券墊付按比例之股東供款(「新索償」)：

(i) 於二零零零年三月一日墊付之27,234,754港元；

(ii) 於二零零一年一月二日墊付之7,697,418港元(新鴻基知悉新世界於二零零四年四月向新鴻基証券(作為被告)發出另一索償傳票(「另一索償傳票」)，要求索償上述兩筆款額，以及分別由二零零零年三月及二零零一年一月起所涉及之有關利息。此另一索償傳票並未送達至新鴻基証券)；及

(iii) 於二零零四年六月四日，要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839港元。(已就該索償於新鴻基証券之賬目作出撥備)。

44. 或然負債(續)

(c) (續)

本集團瞭解到新世界及SDL於二零零六年二月發出第二份進一步索償傳票(「HCA 376/2006」),索償(其中包括)總額37,498,011港元,即新索償之款項總額加上按法院認為適當之利率及期間應計之利息。此第二份進一步索償傳票尚未送達新鴻基証券。

最終上訴結果以及其他事項將對釐定新鴻基証券是否須支付新索償有關,而新世界聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此,本集團認為新索償乃或然負債,亦鑑於本公司已為訴訟費作出撥備,故此認為現時不適宜為最終上訴或另一索償傳票作出任何撥備。有關最終上訴之最終結果對本集團可能造成之財務影響載於附註28。

於二零零五年十二月三十一日,本公司就其附屬公司所動用之銀行信貸額向銀行作出1,470,857,000港元(二零零四年:1,559,800,000港元)之擔保。

45. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
已簽約但未在財務報表中作撥備之資本開支	**29,952**	29,039
已獲授權但未簽約之資本開支	**2,259**	2,209

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日,本公司並無任何重大資本承擔。

46. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
於本年度收益賬中確認有關		
營業租約之最低租賃款項:		
土地及樓宇	**17,170**	17,374
其他	**50**	658
	17,220	18,032

截至二零零五年十二月三十一日止年度

46. 營業租約安排(續)

於二零零五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約而於下列期間到期支付之最低租賃款項如下：

	本集團			
	二零零五年		二零零四年	
	土地及樓宇	**其他**	土地及樓宇	其他
	千港元	**千港元**	千港元	千港元
一年內	**14,477**	**406**	20,155	578
於第二至第五年(包括首尾兩年)	**14,463**	**–**	34,466	–
	28,940	**406**	54,621	578

經營租約之年期經議定為一至兩年。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為87,210,000港元(二零零四年：68,952,000港元)。所持有之物業已有租戶承諾租用，該等租戶之租賃協議將於未來三年內屆滿或可於未來三年內終止。

於二零零五年十二月三十一日，本集團已就下列未來最低租賃款項與租戶訂立合約：

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
於一年內	**69,460**	39,746
於第二至第五年(包括首尾兩年)	**37,793**	18,487
	107,253	58,233

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司概無因作為承租人或出租人而於不可撤銷營業租約項下擁有任何重大租賃承擔。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

47. 退休福利計劃

本集團為所有在香港之合資格僱員提供定額供款退休福利計劃。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，獨立存於由獨立信託公司所管理之公積金。

自收益賬扣除之退休福利開支為本集團按計劃規則所指定比率而應付之基金供款。倘僱員於全數達到享用退休福利前退出計劃，則根據計劃之條款，退回僱主供款之金額將用以減除本集團應付之供款。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，並無僱員由於在達到可全數享用退休福利前退出該計劃以致有重大部分之僱主供款得以退回，並可將該退回款項用以減除本集團往後年度之應付供款。

由於香港政府推行強制性公積金計劃條例，本集團於二零零零年起已不再為新僱員提供上述計劃。

自二零零零年十二月一日起，凡於香港新加盟本集團之員工按規定均須加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員各自須向強積金計劃作出相當於僱員薪金5%之供款。

48. 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、持作發展物業、預繳地價及待出售物業賬面總值3,545,804,000港元(二零零四年：3,026,237,000港元，經重列)、關於一間上市附屬公司之若干證券成本值902,933,000港元(二零零四年：902,933,000港元)，以及屬於本集團及證券放款客戶之上市投資總賬面值1,387,659,000港元(二零零四年：1,074,406,000港元)已用作本集團所獲3,098,756,000港元(二零零四年：3,404,144,000港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零五年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,792,881,000港元(二零零四年：1,649,749,000港元)。

於二零零五年十二月三十一日，一項為數972,000港元(二零零四年：1,220,000港元)之銀行存款已用作抵押一項為數2,000,000港元(二零零四年：2,000,000港元)之銀行擔保。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無抵押任何資產。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

49. 有關連人士之交易及結餘

以下為於年內及年終與有關連人士之重大交易及結餘概要:

(a) 交易概要

	(收入)/支出	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
最終控股公司		
應佔管理服務開支/企業管理服務費(附註)	**7,120**	6,112
應佔行政開支(附註)	**661**	6,935
廣告收入	**(800)**	(800)
租金、物業管理及空調費(附註)	**(3,437)**	(3,464)
同系附屬公司		
管理服務費	**—**	2,200
廣告收入	**(400)**	(400)
股息收入	**(21,810)**	(7,270)
一間共同控制企業		
行政、管理及顧問費	**(3,775)**	(4,860)
股息收入	**(60,000)**	(60,000)
物業管理及空調費以及其他物業相關服務費	**(13,996)**	(14,020)
聯營公司		
股息收入	**(750)**	(6,182)
利息收入	**(6,754)**	(7,287)
保險費	**(4,402)**	(4,543)
服務費收入	**(2,718)**	(1,137)
租金、物業管理及空調費以及其他相關服務費	**(1,674)**	(910)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

49. 有關連人士之交易及結餘(續)

(b) 主要管理層人員酬勞

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
短期福利	**11,437**	5,879
退休福利	**266**	175
	11,703	6,054

本集團若干主要管理人員從本公司最終控股公司或其全資附屬公司收取酬金，最終控股公司向本集團提供收取費用的管理服務，該費用已披露在此附註(a)部份上列之管理服務開支／管理服務費中，此管理服務由該等主要管理人員及其他非集團主要管理人員所提供。

二零零五年之前，管理費用不能分配至個別人士。從二零零五年一月一日起，計算管理費用以管理人員於集團事務上所使用的時間作為參考，及可以分配至該等主要管理人員。該等分配總額於二零零五年共4,400,000港元，已包括於以上主要管理人員報酬內。

(c) 年內，本集團與一間合營夥伴於一間雙方各佔50%權益之共同控制企業收取及獲償還若干免息貸款。於二零零五年十二月三十一日，借貸予本集團之款項總額為81,000,000港元(二零零四年：141,000,000港元)，乃為無抵押、免息及即期償付 。

(d) 年內，本集團以總代價52,283,000港元從一間上市聯營公司之附屬公司收購兩間公司。

(e) 年內，一間上市聯營公司之附屬公司獲授一項280,000,000港元之貸款融資，年期自二零零五年十一月七日起計三十六個月。貸款按年利率最優惠利率加1%計息及由該上市聯營公司擔保。於二零零五年十二月三十一日，已提取貸款245,000,000港元。

附註： 除本公司一間附屬公司訂立之租約及本公司與最終控股公司訂立之行政服務及管理服務分攤協議，上述有關連人士之交易根據上市規則並未構成一項須予披露交易。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

49. 有關連人士之交易及結餘(續)

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日應收(應付)有關連人士之結餘淨額概列如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
最終控股公司	**(8,235)**	(6,115)	**(8,183)**	(6,094)
聯營公司	**331,822**	88,444	**—**	911
共同控制企業	**(78,916)**	(139,023)	**—**	—
	244,671	(56,694)	**(8,183)**	(5,183)

上述金額乃以下列方式於本集團及本公司之資產負債表內入賬：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
於聯營公司之權益	**64,582**	136,953	**—**	—
應收聯營公司貸款及應收賬款	**78,000**	—	**—**	—
應收賬款、按金及預付款項	**245,116**	979	**—**	911
聯營公司欠款	**7,384**	231	**—**	—
一間共同控制企業欠款	**2,159**	2,040	**—**	—
應付賬款及應計費用	**(496)**	(480)	**—**	—
欠聯合集團有限公司之款項	**(8,183)**	(6,094)	**(8,183)**	(6,094)
欠聯營公司款項	**(62,828)**	(49,260)	**—**	—
欠一間共同控制企業款項	**(81,063)**	(141,063)	**—**	—
	244,671	(56,694)	**(8,183)**	(5,183)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

50. 有期資產與負債到期分析

以下載列本集團訂有期滿日之資產與負債。過期未付資產撥入須即時償還類資產。

	於二零零五年十二月三十一日					
	即時償還	**三個月內**	**三個月至一年**	**一年至五年**	**五年後**	**總計**
	千港元	**千港元**	**千港元**	**千港元**	**千港元**	**千港元**
資產						
銀行定期存款	–	110,902	–	–	–	110,902
一間上市聯營公司有期貸款	–	245,000	–	–	–	245,000
一間上市聯營公司貸款票據	–	–	–	78,000	–	78,000
國庫券	–	7,680	–	–	–	7,680
有期貸款	183,630	66,200	5,667	–	–	255,497
負債						
銀行借貸及透支	–	554,910	395,323	818,153	57,610	1,825,996
貸款票據	–	–	–	64,252	–	64,252

	於二零零四年十二月三十一日					
	即時償還	三個月內	三個月至一年	一年至五年	五年後	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
銀行定期存款	–	144,181	–	–	–	144,181
貸款及應收款項	–	–	–	3,200	–	3,200
一間上市聯營公司貸款票據	–	–	–	78,000	–	78,000
有期貸款	232,911	61,145	34,600	–	–	328,656
有價債務證券	–	7,741	–	–	–	7,741
負債						
銀行借貸及其透支	–	76,247	526,933	960,207	86,362	1,649,749
貸款票據	–	–	–	129,637	–	129,637

截至二零零五年十二月三十一日止年度

51. 結算日以後之事項

(a) 於二零零六年四月三日，新鴻基之全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited(「Wah Cheong」)與CLSA Capital Limited(「CLSA」)已訂立有條件認購權協議，根據協議CLSA同意以27,752,291港元的認購權代價給予Wah Cheong認購權，向CLSA購入額外34,156,666股卓健亞洲有限公司(「卓健」)股份。在證券及期貨事務監察委員會確認對Wah Cheong及CLSA而言不具損害性之條款，即彼等不會被視為一致行動人士，以及Wah Cheong在行使認購權前毋須向卓健所有股東提出強制性收購建議，且獲得本公司、新鴻基及本公司最終控股公司聯合集團有限公司股東批准後，認購權方可作實。

根據認購權權利，Wah Cheong可以：

- 用總行使價83,256,873港元(即每股認購權股份2.4375港元)收購全部(並非部分)認購權股份(即CLSA所持有之34,156,666股卓健股份)；及

- 要求CLSA行使全部或部分認購權認股證，(即CLSA所持有的認股權證，如行使可以按認購價每股2.5港元認購6,943,333股卓健股份)。

就認購權股份而言，Wah Cheong可於4年內任何時間行使認購權；就認購權認股證而言，則須於二零零七年一月十三日以前行使。

於二零零六年四月七日，Wah Cheong持有卓健約34.39%權益。Wah Cheong亦持有認股權證，如行使時，將引致認購12,544,632股股份。如Wah Cheong悉數行使認股權證，將導致Wah Cheong持有卓健約38.36%的權益。

假設(i)卓健並無發行新股份，(因認購權認股證獲悉數行使而發行新股份除外)，(ii)認購權就認購權協議所述之認購權股份獲行使及認購權認股證悉數行使，及(iii)Wah Cheong並無行使其持有之任何認股權證，則Wah Cheong將擁有卓健經擴大股本約53.54%權益。 假設Wah Cheong行使其持有之全部認股權證，將引致Wah Cheong在卓健的權益增加至56.25%。

(b) 於二零零六年四月六日，達成以下協議

- 新鴻基作為賣方與富益證券有限公司作為配售代理達成一項配售協議，透過配售代理按每股5.1港元之價格，向獨立投資者配售175,000,000股現時持有之天安中國投資有限公司(「天安」)股份，及

- 新鴻基與天安達成協議，於配售事項完成後，新鴻基將以相同價格認購175,000,000股天安新股份(「認購股份」)。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

51. 結算日以後之事項(續)

配售協議為無條件，並預期配售事項已完成，惟認購事項須待下列條件達成後方可作實：

- 聯交所批准認購股份上市及買賣；

- 獲得豁免不必因認購事項而須根據收購守則第26條提出全面收購建議；及

- 配售事項完成。

完成以上協議會導致新鴻基持有天安之權益由約48.60%降至約40.51%。董事會並不預期此項交易會導致本集團有任何重大損益。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司資料

於二零零五年十二月三十一日，本公司主要業務所在地在香港之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	繳足已發行普通股本 港元	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有 %	本集團應佔 %	主要業務
Alaston Development Limited	1美元	100	100	物業買賣
聯合地產代理有限公司	2元	100	100	地產代理
AP Administration Limited	2元	100	100	管理及顧問服務
AP Corporate Services Limited	2元	100	100	公司服務
聯合地產發展有限公司	2元	100*	100	控股投資
AP Diamond Limited	1美元	100	100	物業買賣及持有物業
AP Emerald Limited	1美元	100	100	控股投資
AP Finance Limited	2元	100	100	借貸
AP Property Management Limited	2元	100	100	樓宇管理
百達利財務有限公司	137,500,000元	100	75	金融服務及控股投資
百達利證券有限公司	7,000,000元	100	75	證券交易商
高韻發展有限公司	5,000元	100	100	持有物業
Cheeroll Limited	2元	100	75	控股投資、證券及黃金買賣
Cowslip Company Limited	2元	100	75	控股投資
駿溢期貨有限公司	20,000,000元	100	75	期貨買賣及經紀
駿溢證券有限公司	20,000,000元	100	75	證券經紀
威箭有限公司	100,000元	95	95	貸款融資
景資發展有限公司	10,000元	100	100	控股投資
拓航有限公司	5,000元	100	100	持有物業
Gilmore Limited	2元	100	100	持有物業
Gloria (Nominees) Limited	200元	100	75	控股投資
Gloxin Limited	2元	100	75	控股投資
大唐證券有限公司	20,000,000元	100	75	證券經紀
Hilarious (Nominees) Limited	10,000元	100	75	控股投資
Hillcrest Development Limited	20元	100	100	持有物業
Hi-Link Limited	200元	100	100	控股投資
Integrated Custodian Limited	2元	100	100	持有物業
Itso Limited	2元	100	75	證券買賣
Jaffe Development Limited	1美元	100	100	持有物業

截至二零零五年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行普通股本	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有	已發行股本面值之比率 本集團應佔	主要業務
	港元	%	%	
Kalix Investment Limited	2元	100	100	持有物業
勁鵬發展有限公司	2元	100	100	持有物業
歷山代理人有限公司	2元	100	75	代理人服務
Macdonnell (Nominees) Limited	10,000元	100	75	控股投資
銳騰投資有限公司	2元	100	100	證券買賣
Mightyton Limited	10,000元	100	100	持有物業
幹美投資有限公司	2元	100	75	控股投資
安通建業有限公司	2元	100	100	酒店業務、地產發展及持有物業
先港發展有限公司	2元	100	75	控股投資
Plentiwind Limited	2元	100	75	期貨買賣
栢麗服務有限公司	2元	100	65	樓宇保養及清潔服務
保得物業管理有限公司	5,000元	100	65	樓宇管理
Quick Art Limited	3,540,000元	100	75	持有物業
捷橋財務有限公司	20,000,000元	100	75	借貸
山栢置業有限公司	10元	100	100	持有物業
Scienter Investments Limited	20元	100	75	證券買賣
SHK Consultancy Services Limited	2元	100	75	顧問服務
新鴻基財經資訊有限公司	100元	51	38	財經資訊服務
新鴻基投資管理有限公司	5,000,000元	100	75	基金市場策劃及管理
SHK Investment Services Limited	1,000,000元	100	75	資產投資及租賃
新鴻基科網(証券)有限公司	30,000,000元	100	75	網上證券經紀及證券放款

截至二零零五年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行普通股本	已發行股本面值之比率 本公司*/附屬公司持有	本集團應佔	主要業務
	港元	%	%	
新鴻基科網有限公司	20,000,000元	100	75	網上金融服務
新鴻基珠江三角洲投資有限公司	75,000,000元	100	75	控股投資
順隆金業有限公司	6,000,000元	100	75	黃金買賣及經紀
順隆融資有限公司	6,500,000元	100	75	控股投資
順隆財務有限公司	1,000,000元	100	75	借貸
順隆外滙有限公司	32,000,000元	100	75	槓桿外滙買賣及經紀
順隆期貨有限公司	15,000,000元	100	75	期貨及期權買賣
順隆集團有限公司	200,000,000元	100	75	控股投資
順隆代理人有限公司	100,000元	100	75	代理人及秘書服務
順隆網上投資服務(香港)有限公司	25,000,000元	100	75	電腦及銷售諮詢服務和證券買賣
順隆證券行有限公司	50,000,000元	100	75	證券經紀及證券放款
Sierra Joy Limited	2元	100	100	持有物業
Splendid Gain Limited	2元	100	75	控股投資
新興金業有限公司	5,000,000元	100	75	黃金買賣
新鴻基有限公司 **	249,140,631元	75	75	控股投資
新鴻基(代理人)有限公司	200元	100	75	代理人服務
新鴻基金業有限公司	30,000,000元	100	75	黃金買賣及控股投資
新鴻基期貨有限公司	80,000,600元	100	75	商品期貨經紀
新鴻基外滙有限公司	150,000,000元	100	75	外滙買賣

截至二零零五年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行普通股本	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有	已發行股本面值之比率 本集團應佔	主要業務
	港元	%	%	
新鴻基保險顧問有限公司	1,000,000元	100	75	保險經紀及顧問服務
新鴻基國際有限公司	10,000,000元	100	75	企業融資服務
Sun Hung Kai International Commodities Limited	5,000,000元	100	75	證券、外匯及股票期權買賣
新鴻基投資服務有限公司	290,000,000元	100	75	控股投資、證券經紀及證券放款
新鴻基資料研究有限公司	100,000元	100	75	證券資料研究服務
新鴻基證券(海外)有限公司	60,000元	100	75	控股投資
新鴻基證券(信託)有限公司	3,000,000元	100	75	信託服務
新鴻基證券資本市場有限公司	1,000元	100	75	控股投資
新鴻基証券有限公司	124,898,589元	100	75	控股投資
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	2元	100	75	控股投資
新鴻基優越理財有限公司	5,000,000元	100	75	投資顧問、財務策劃及資產管理
新泰昌授信有限公司	150,000,000元	100	75	證券放款
新泰昌財務有限公司	25,000,000元	100	75	金融服務
Texgulf Limited	20元	100	75	持有物業
杜雲發展有限公司	10,000元	100	75	控股投資
同和投資有限公司	10,000元	100	75	控股投資
華昌建業有限公司	25,100,000元	100	75	控股投資
偉略秘書有限公司	2元	100	75	秘書服務
億利高投資有限公司	58,330,000元	100	75	持有物業

除Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald Limited及Jaffe Development Limited在英屬處女群島註冊成立外，上述所有附屬公司均在香港註冊成立。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司資料(續)

於二零零五年十二月三十一日，本公司在香港以外地點註冊成立及其主要業務所在地亦在香港以外之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	註冊成立／業務所在地	繳足已發行普通股本	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有 %	已發行股本面值之比率 本集團應佔 %	主要業務
Allied Properties China Limited	開曼群島	1,000美元	100*	100	控股投資
Best Decision Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	65	49	控股投資
Best Delta International Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Boneast Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Constable Development S.A.	巴拿馬	5美元	100	75	控股投資
興業控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100	75	持有物業
I-Market Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Kenworld Corporation	利比里亞共和國	1美元	100	100	控股投資
Lakewood Development Corporation	美國	1,000美元	100	100	持有待出售物業
Ranbridge, Inc.	菲律賓	5,385,000披索	100	75	借貸
Shipshape Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
SHK Absolute Return Managers Limited	開曼群島	10美元	100	75	控股投資
SHK Global Managers Limited	英屬處女群島	5,000美元	100	75	基金管理
SHK Quant Managers Limited	開曼群島	10美元	100	75	基金管理

截至二零零五年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	註冊成立／業務所在地	繳足已發行普通股本	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有 %	本集團應佔 %	主要業務
誠興投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100	75	持有物業
SL Meridian Holdings Limited	英屬處女群島	1,000,000港元	100	75	控股投資
Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited	汶萊	10,000,000新加坡元	100	75	國際銀行事務
Sun Hung Kai International Investment Management Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	75	控股投資
Sun Hung Kai Investment Services (Macau) Limited	澳門	1,000,000澳門元	100	75	持有物業
Sun Hung Kai Online Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	網上服務
Sun Hung Kai Securities (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100	75	控股投資及管理服務
Sun Hung Kai Securities (Phil.), Inc.	菲律賓	273,600,000披索	100	75	控股投資
Swan Islands Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Tailwind Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Upper Selection Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Upstand Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	2,675,400美元	100	75	控股投資
Zeal Goal International Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資

** 該附屬公司在香港上市，有關該公司之詳情載於其公佈之經審核賬目內。

以上所列出者，乃董事認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部分之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情，會令資料過於冗長。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 主要聯營公司資料

於二零零五年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司如下：

聯營公司	註冊成立／業務所在地	已發行股本面值之比率 附屬公司持有 %	已發行股本面值之比率 本集團應佔 %	主要業務
確勁有限公司	香港	45	34	持有物業
精威置業有限公司	香港	22	16	持有物業
Omicron International Limited	英屬處女群島	44	33	控股投資
卓健亞洲有限公司 **	百慕達	34	25	控股投資
Real Estate Investments (N.T.) Limited	香港	40	30	物業發展
兆勇發展有限公司	香港	40	30	控股投資
時達開有限公司	香港	33	25	控股投資
天安中國投資有限公司 **	香港	49	37	控股投資
禹銘投資有限公司 **	香港	22	16	控股投資

** 該等聯營公司在香港上市，有關該等聯營公司之詳情載於其公佈經審核賬目內。

以上所列出者，乃董事認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部分之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情，會令資料過於冗長。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

54. 主要共同控制企業資料

於二零零五年十二月三十一日，本集團主要共同控制企業資料如下：

共同控制企業	註冊成立／業務所在地	已發行股本面值之比率 附屬公司持有 %	已發行股本面值之比率 本集團應佔 %	主要業務
Allied Kajima Limited	香港	50	50	地產及控股投資
上海新鴻基企業顧問有限公司	中華人民共和國	33	25	企業融資顧問

以上所列出者，乃董事認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部分之本集團共同控制企業。

	截至十二月三十一日止財政年度				
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	**二零零五年 千港元**
業績					
收入	660,361	903,629	862,783	1,128,169	**1,144,153**
經營(虧損)溢利	(164,752)	(423,017)	160,493	428,590	**956,840**
融資成本	(111,391)	(72,183)	(60,016)	(47,208)	**(96,778)**
轉撥負商譽	36,524	66,019	140,282	156,741	**–**
資本儲備攤銷	20,417	17,267	17,267	17,267	**–**
應佔聯營公司業績	118,661	117,460	135,708	165,856	**150,388**
應佔共同控制企業業績	51,377	29,527	41,941	19,090	**105,298**
除稅前(虧損)溢利	(49,164)	(264,927)	435,675	740,336	**1,115,748**
稅項	(29,818)	(53,300)	(71,449)	(80,108)	**(79,306)**
年內(虧損)溢利	(78,982)	(318,227)	364,226	660,228	**1,036,442**
以下人士應佔：					
本公司權益持有人	(178,931)	(400,863)	311,020	563,023	**935,342**
少數股東權益	99,949	82,636	53,206	97,205	**101,100**
	(78,982)	(318,227)	364,226	660,228	**1,036,442**
每股基本(虧損)盈利	(0.48)港元	(0.88)港元	0.64港元	1.14港元	**1.74**港元

	於十二月三十一日				
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	**二零零五年 千港元**
資產及負債					
資產總額	10,526,091	9,084,999	10,247,955	9,997,626	**11,924,513**
負債總額	(3,362,087)	(2,853,370)	(4,209,712)	(3,350,740)	**(3,372,237)**
	7,164,004	6,231,629	6,038,243	6,646,886	**8,552,276**

二零零四年之若干款項已重列，以反映採納新訂及經修訂財務報告準則。

本集團之附屬公司及共同控制企業於二零零五年十二月三十一日所持有之主要物業資料如下：

名稱／地點	約滿年期	類別	建築面積（平方米）	本集團實益持有 %	完成階段
香港					
雅柏苑 香港 大潭水塘道7號	2056 +	R	3,475	100.00	現有物業
聯合貨運中心 新界荃灣 德士古道150－164號	2047	G	46,594	100.00	現有物業
香港山頂 種植道60號	2066	R	639	100.00	現有物業
安蘭閣 九龍旺角 東安街38號	2049	R C	1,011 201	100.00 100.00	現有物業 現有物業
紅山半島 香港大潭 白筆山道18號	2056 +	R CP	596 79 ###	100.00 100.00	現有物業 現有物業 (第四期)
中國網絡中心 香港灣仔 駱克道333號	2026 ++	C	15,680	100.00	現有物業
聖佐治大廈 九龍何文田 窩打老道81號	2006 +	R CP	9,499 75 ###	100.00 100.00	現有物業 現有物業
世紀軒 香港北角 渣華道138號	2008 +	H	6,825	100.00	現有物業
世紀閣 香港灣仔 謝斐道239號	2027 ++	R C	2,592 1,311	100.00 100.00	現有物業 現有物業
香港皇后大道中9號	2854	C	1,277	100.00	現有物業

名稱／地點	約滿年期	類別	建築面積(平方米)	本集團實益持有%	完成階段
香港(續)					
聯合鹿島大廈 香港灣仔 告士打道138號	2047	C	20,442	50.00 *	現有物業
世紀香港酒店 香港灣仔 謝斐道238號	2047	H	27,364	50.00 *	現有物業
地利根德閣第3座 香港 地利根德徑14號	2051	R	745	100.00	現有物業
海富中心 香港夏慤道18號	2053 +	C	2,171 #	74.99	現有物業
夏威夷花園獨立屋C7 新界西貢 銀岬路18號	2047	R	218	74.99	現有物業
永安集團大廈 香港德輔道中71號	2902	C	533 #	74.99	現有物業
香港以外					
美國德州 FM2100 Road and Diamond Head Boulevard Harris County	永久業權	R	13,888,933 ##	100.00	現有物業
菲律賓馬尼拉 Philippine Plaza Hotel Cultural Centre of the Philippines Complex Roxas Boulevard Pasay City	2014 +++	H	73,866	50.00 *	現有物業

名稱／地點	約滿年期	類別	建築面積(平方米)	本集團實益持有%	完成階段
香港以外(續)					
天安中心 中華人民共和國上海 黃浦區 南京西路 338號	2044	C	1,873	74.99	現有物業

附註：

物業類別：R－住宅，C－商業，G－貨倉，H－酒店，CP－車位

* 透過一間共同控制企業持有之物業
\+ 可續期七十五年
++ 可續期九十九年
+++ 可續期二十五年
\# 銷售面積
地盤面積
停車位數目